

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0205617

מגרש 391 שחמון רובע 6 אילת

מחוז

דרום

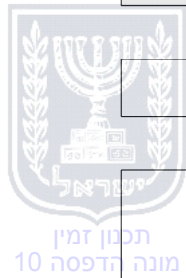
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לתוספת זכויות בניה לבית פרטי צמוד קרקע. כמו כן משנה תכנית זו את הגדרת מפלס הכניסה הקובעת למבנה, זאת ללא שינוי הגובה המירבי האבסולוטי המותר לבניה ושינוי קווי בנין לבריכת שחיה ומצללות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 391 שחמון רובע 6 אילת

מספר התכנית 602-0205617

1.2 שטח התכנית 0.580 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

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	193371
קואורדינאטה Y	383769

1.5.2 תיאור מקום שכונת שחמון רובע 6**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	כליל החורש		

שכונה שחמון 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40127	מוסדר	חלק	11	83

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
214 /03 /2	319

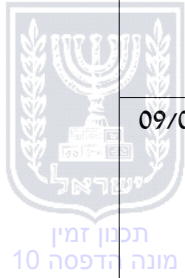
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	5280	2256	09/03/2004
417 /מק/ 2	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				גדעון כץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		גדעון כץ		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	26/06/2016	גדעון כץ	26/06/2016		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	07/06/2016	גדעון כץ	07/06/2016	נספח בינוי מנחה - מחייב לעניין קווי בנין, תכנית, מפלס 00.0+, גובה מרבי.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/06/2016	גדעון כץ	07/06/2016		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	גל משה			אילת	הנבטים	51	08-6375444	08-6374452	shaimoshe1@walla.co
	פרטי	שי משה			אילת	הנבטים	51	08-6325891	08-6325897	shaimoshe1@walla.co

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

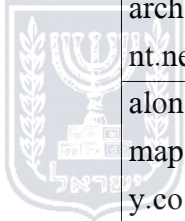
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	rotemz@land.gov.il
חוכר	גל משה			אילת	הנבטים	51	08-6375444	08-6374452	shaimoshe1@walla.com
חוכר	שי משה			אילת	הנבטים	51	08-6325891	08-6325897	shaimoshe1@walla.com

(1) כתובת: ת.ד. 233.

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	גדעון כץ	2175412	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה (1)	12	08-6325891	08-6325897	ek-arch@bezeqint.net
מהנדס	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	סולית	15	077-3205030	077-3205030	alon-map@eilatcity.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת 88101.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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**

תוספת זכויות ושינוי במגבלות הבניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) שינוי זכויות הבניה: שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת מותר: 180.0 מ"ר.

מוצע: 205.50 מ"ר (תוספת של 25.50 מ"ר)

שטח שירות מעל הכניסה הקובעת מותר: 20.0 מ"ר + 30.0 מ"ר לחניה

מוצע: 6.0 מ"ר

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת מוצע: 118.0 מ"ר (תוספת של 118.0 מ"ר)

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מוצע: 13.0 מ"ר (תוספת של 13.0 מ"ר)

(2) שינוי שטח תכסית: מותר: 200 מ"ר

מוצע: 319.50 מ"ר מתוכם נכללים 211.50 מ"ר שטח בניה, 70 מ"ר מצללות ו-38 מ"ר

מצללה לחניה

(3) שינוי מרווחי קווי בניה: שינוי קו בנין לבריכת שחיה:

מאושר: 2.0 מ'

מוצע: 0.4 מ' כמצוין בתשריט ובנספח בינוי מחייב בעניין

הגדרת קו בנין למצללה בחניה:

מותר: חניה מקורה בקו בנין אפס

מוצע: חניה מקורה במצללה, קווי בנין כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי

(4) שינוי מפלס הכניסה הקובעת: מותר - +87.00, מוצע - +89.60 לפי היתר בניה מאושר

(5) תוספת קומה: מאושר: 2 קומות מעל למפלס הכניסה הקובעת

מוצע: 2 קומות מעל למפלס הכניסה וקומה 1 מתחת למפלס הכניסה ללא שינוי ברום

גובה גג אבסולוטי מאושר.

(6) שינוי הוראה בעניין גובה מרבי לקיר תומך: מאושר 4.0 מ',

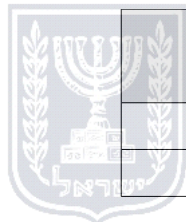
מוצע 4.3 מ'.

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.58

תכנון זמין
מונה הדפסה 10

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1		1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	180	+143.5	323.5		

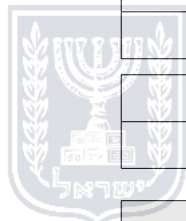
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

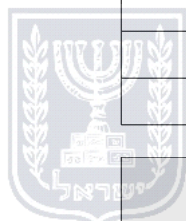
יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	160
מגורים א'	391

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	391

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	70	12.07
מגורים א'	510	87.93
סה"כ	580	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	70.56	12.16
מגורים א'	509.79	87.84
סה"כ	580.35	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 10**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בהתאם ל תכנית מס' 214/03/2 ו- 417/2 מק/מק: 417/2 באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	כל הוראות תכנית מס' 214/03/2 ו- 417/2 מק/מק חלות בתכנית זו למעט השינויים המפורטים להלן: 1. בתא שטח מס' 391 יותר לבנות שתי קומות מעל הקרקע וקומת מרתף במגבלת גובה אבסולוטי של 98.10 מ' 2. סה"כ זכויות הבניה בתא שטח 391 יהיה כדלקמן: מעל למפלס הכניסה הקובעת 205.5 מ"ר שטח עיקרי ו-6.0 מ"ר שטח שירות, במפלס המרתף - 118 מ"ר שטח עיקרי ו-13 מ"ר שטחי שירות. 3. סה"כ שטח מצללות: 70 מ"ר ו-38 מ"ר שטח מצללה לחניה 4. יותר להקים בריכת שחיה בקו בנין 0.4 מ' כמצוין בתשריט ובנספח בינוי מחייב בעניין. 5. יותר שינוי גובה לקיר תומך ל-4.3 מ'. 6. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתורו הינם: טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תוואי הדרכים ורוחבן כמצויין בתשריט.
4.2.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	עיקרי					שרות	עיקרי		
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי			אחורי	קדמי						
						גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
510	205.5	6	118	13	342.5	62.7 (1)	1	8.5	2	1	2	2 (2)	4 (3)	2 (4)	2 (4)	2 (4)	2 (4)	2 (4)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תכסית 319.50 מ"ר מתוכם נכללים 211.50 מ"ר שטח בניה, 70 מ"ר מצללות ו-38 מ"ר מצללה לחניה.

(2) קו בנין למצללה עפ"י תשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.

(3) קו בנין לבריקה 0.4 מטר עפ"י תשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.

(4) קו בנין למצללה בחניה עפ"י תשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- ב. על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים.
- ג. סיכונים סיסמיים:
- (1) עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- (2) לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.2**הוראות פיתוח**

יותר קירות פיתוח תומכים הפרש גבהי קרקע של עד 3.5 מ' ללא דירוג.

6.3**הוראות בינוי**

- עפ"י הנחיות משרד הבריאות:
- א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.4**חניה**

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

6.5**פסולת בניין**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.
- ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.6**תשתיות**

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, ובהתאם לתכנית מס' 214/03 ו-2/מק/417.

ביוב (1) כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. (2) הרשת תחובר למערכת האזורית. (3) חיבור למערכת הביוב בתכניות יהיה על פי נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.7**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



6.7	חשמל
	א. קו חשמל מתח נמוך ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 2.25 מ' 2.00 מ' 5.00 מ' 6.50 מ' 8.50 מ' 13.00 מ' 20.00 מ' 35.00 מ' --- --- --- בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, 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



6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה חמש שנים מיום אישורה.



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: גל משה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

מגיש התכנית	שם: שי משה	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: גל משה	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

בעל עניין בקרקע	שם: שי משה	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	

עורך התכנית	שם: גדעון כץ	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה:	
	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ 512551169		

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0205617 שם התוכנית: מגרש 391 שחמון רובע 6 אילת
 ת.ד. 88101 אילת 807
 עורך התוכנית: אדרי' גדעון כץ תאריך: 8.04.2014 חתימה: 6325897

קווי בנין (מטר)	קווי בנין		מספר קומות		גובה (מטר)	צפיפות (מ"ר לדונם נט)	מספר יחיד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש/ (מ"ר)	מס' תח' שטח	יעוד מגורים א'
	צד-י-שמאלי	צד-י-ימני	קדמי	מותרת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מותרת לכניסה הקובעת שטח	שרות	עיקרי			
4	2	2	2	--	8.5	---	1	200		230	---	---	20 (1)	180	510	391

הערה: (1) שטח שרות לחניה.

