

6009675

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אגודת  
ההנדסה  
18-07-2017

### הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0404350

משעול השיקמה 3 מגרש 224 שחמון רובע 4 אילת

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אילת  
סוג תכנית תכנית מפורטת

### אישורים

ועדה מקומית אילת  
אישור תכנית מס' 602-0404350  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה נוס' 700710 ביום 27.7.17  
יו"ר הועדה המחוזית  
ל"ר הועדה  
מתגדס הועדה

הועדה על אישור תוכנית מס' 602-0404350  
כנוסמה בעיתון צה' למקרה ביום 8.8.18  
וגזיתון נשאל הילך ביום 9.8.18  
ובעיתון מקומי ארז ספד ביום 8.8.18

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מאפשרת תוספת 25 מ"ר שטחים עיקריים, תכנית משנה את ה-00.0+ ממפלס עפ"י היתר בניה למפלס לפי מדידה המעודכנת, משנה תכנית וקובעת קווי בניה לבריכה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטוטוריום.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**



משעול השיקמה 3 מגרש 224 שחמון רובע 4 אילת

שם התכנית 1.1  
ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0404350

שטח התכנית 1.2  
0.880 דונם

סיווג התכנית 1.4  
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית



לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	193900
	קואורדינאטה Y	384150

### 1.5.2 תיאור מקום

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	משעול שיקמה	אילת
		שחמון רובע 4	שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	מוסדר	חלק	13	
40134	מוסדר	חלק		44

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
224	151/במ/2

### 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	תאריך
2 / במ' / 151	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / במ' / 151 ממשיכות לחול.	4257	514	30/10/1994

**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 דודסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שמואל דודסון		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		10/12/2017	שמואל דודסון	10/12/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10/12/2017	שמואל דודסון	10/12/2017	1	1:100	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		10/12/2017	שמואל דודסון	10/12/2017	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	אדגר ישראל ניק			אילת	משעול שיקמה	3			Eddy.nigg@gmail.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	אדגר ישראל ניק			אילת	משעול שיקמה	3			Eddy.nigg@gmail.com

**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 דודסון	66610	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	(1)	12	08-6325891	08-6325897	d_son@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת.

## 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

תכנית זו מאפשרת תוספת 25 מ"ר שטחים עיקריים, תכנית משנה את ה-00.0+ ממפלס עפ"י היתר בניה למפלס לפי מדידה המעודכנת, משנה תכסית וקובעת קווי בניה לבריכה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי זכויות הבניה עפ"י 62א(א)16(2): שטח עיקרי מאושר - 200 מ"ר, מוצע - 225 מ"ר שטח שרות מאושר - 30 מ"ר ו-30 מ"ר לחניה, מוצע ללא שינוי
- 2) שינוי תכסית עפ"י 62א(א)9: מאושר - 150 מ"ר, מוצע - 162 מ"ר (30%)
- 3) שינוי מפלס ה-0.00 עפ"י 62א(א)9: מאושר עפ"י היתר בניה - 64.75+, מוצע - 64.66+
- 4) קביעת קווי בנין לבריכה עפ"י 62א(א)4: מוצע - קווי בנין צידי-שמאלי ואחורי - 1.0 מ' לבריכה בלבד
- 5) שינוי קווי בנין עפ"י 62א(א)4: מאושר: חזית קדמי ואחורי - 5.0 מ' צידי-ימני וצידי-שמאלי - 4.0 מ' מוצע: קו בנין קדמי - 5.0 מ' וקו בנין אפס למצללה בחניה, קו בנין צידי-ימני - 4.0 מ' ושינוי נקודתי ל-3.8 מ' וקו בנין אפס למצללה בחניה, קו בנין אחורי - 5.0 מ', קו בנין למצללה - 3.7 מ', קו בנין צידי-שמאלי - 4.0 מ' ושינוי נקודתי ל-3.8 מ'.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.88

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	225		+25	200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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	250
מגורים א'	224

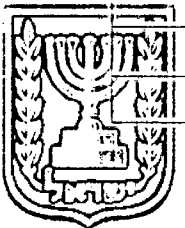
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים א'	224

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	278	31.59
מגורים א'	602	68.41
סה"כ	880	100

##### מצב מוצע



יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	278.17	31.59
מגורים א'	602.43	68.41
סה"כ	880.6	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
באזור זה תותר הקמה מבנה צמוד קרקע, חד-משפחתי	
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
<p>(1) הבינוי יהי עפ"י נספח בינוי המחייב לעניין קווי בנין, תכסית ומפלס ה-0.00.</p> <p>(2) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים ויתאמו לאופי בינוי הקיים.</p> <p>(3) יותר להקים בריכת שחיה בקו בנין 1.0 מ'.</p>	
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט	
4.2.2	הוראות
א	דרכים
דרכים למעבר כלי רכב, מעבר הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות גינון וחניה.	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות					
מגורים אי	מגורים	224	602	225	60 (1)	285	1	7.5	2	קדמי	5 (6)
										אחורי	5 (5)
										צידי-ימני	4 (3)
										צידי-שמאלי	4 (4)
										מעל הכניסה הקובעת	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) השטח נחלק ל-30 מ"ר שטחי שרות ו-30 מ"ר שרות לחניה מקורה.
- (2) תכסית 162 מ"ר.
- (3) קו בנין נקודתי 3.8 מ' וקו בנין אפס למצללה בחניה, כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (4) קו בנין נקודתי 3.8 מ' וקו בנין 1.0 מ' לבריכה, כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (5) קו בנין 3.7 מ' למצללה וקו בנין 1.0 מ' לבריכה, כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (6) קו בנין אפס למצללה בחניה, כמצוין בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.



## 6. הוראות נוספות



### 6.1 הוראות בינוי

ברכיכה עפ"י הנחיות משרד הבריאות:

- (1) הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- (2) בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- (3) מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

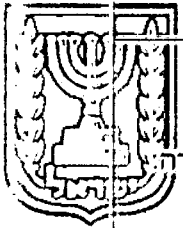
### 6.2 סקר סייסמי

רגישות סייסמית: היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

### 6.3 פסולת בניין

- (1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.
- (2) תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדון.

### 6.4 תנאים למתן היתרי בניה



- (1) היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- (2) על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. היתר בנייה יצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- (3) מקלט על פי דרישות הג"א.

### 6.5 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.  
 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.

### 6.6 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 לביצוע תכנית זו יהיה חמש שנים מיום אישורה

**נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: 602-0404350 שם התוכנית: משעול השיקמה 3 מגרש 224 שחמון רובע 4 אילת

עורך התוכנית: אדר' שמואל דודסון תאריך: 10.12.2017 חתימה: \_\_\_\_\_

זכויות בניה עפ"י תכניות מס' 151/במ/2

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם (נטו))	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	מלל לכניסה הקובעת				קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות										עיקרי
אזור מגורים א'	224	602	200	30 <sup>(1)</sup>	---	---	---	7.50	2	---	5.0	4.0	4.0	5.0

הערות:

- (1) - שטחי שירות למעט חניה מקורה
- (2) - שטחי שירות לחניה מקורה