

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0226266

מגרש 1 משעול חבושים, שחמון רובע 4 אילת



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אילת
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה במשעול חבושים 4 ו-4 שכונת שחמון רובע 4 אילת, עבור דירות 1, 2 בקומה מתחת לכניסה מבנה מדורג ודירה 1 בקוטג' מתוך 10 יח"ד קיימות במגרש, ע"י שינויים פנימיים בקומת הקרקע וסגירת מרפסות בחצר אחורי וקומה א'. התכנית מעדכנת את גודל המגרש מ-2.900 מ"ר ל-3.021 מ"ר בעיקבות מדידה אנליטית לעומת מדידה גרפית שבוצעה בתכנית מס' 2/במ/151 משנת 1994.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית: מגרש 1 משעול חבושים, שחמון רובע 4 אילת

מספר התכנית: 602-0226266

1.2 שטח התכנית 3.021 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	193750
קואורדינאטה Y	383875

1.5.2 תיאור מקום

שכונת שחמון רובע 4

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 חבושים	4	

שכונה רובע 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	מוסדר	חלק	87	

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 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 / מק / 370	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / מק / 370. הוראות תכנית 2 / מק / 370 תחולנה על תכנית זו.	5334		13/10/2004
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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				שמואל דודסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמואל דודסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מחייב חלקית		1	04/01/2018	שמואל דודסון	04/01/2018	מחייב לעניין קווי בנין, תכסית וגובה מרבי	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	04/01/2018	שמואל דודסון	04/01/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/01/2018	שמואל דודסון	04/01/2018		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	שי נתן			אילת	משעול חבושים	4			
	פרטי	ויקטור דדון			אילת	משעול חבושים	4			
	פרטי	בטי אסטמן רוטנברג			אילת	משעול חבושים	4	08-6325897	08-6325897	
	פרטי	ציון אזולאי			אילת	משעול חבושים (1)	4 א			
	פרטי	שירלי גל אזולאי			אילת	משעול חבושים (1)	4	08-6325891	08-6325897	
	פרטי	יעל כהן			אילת	משעול חבושים	4	08-6325891	08-6325897	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אזולאי ציון וגל אזולאי שירלי בעלי דירה 4 במש' חבושים 4 ודירה 1 במש' חבושים 4א'.

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		רויטל נתן			אילת	משעול חבושים	4			
בעלים		שי נתן			אילת	משעול חבושים	4			



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ויקטור דדון			אילת	משעול חבושים	4			
בעלים		קרן דדון			אילת	משעול חבושים	4	08-6325891	08-6325897	
חוכר		בטי אסטמן רוטנברג			אילת	משעול חבושים	4	08-6325891	08-6325897	
בעלים		ציון אזולאי			אילת	משעול חבושים	4 א			
בעלים		שירלי גל אזולאי			אילת	משעול חבושים	4	08-6325891	08-6325897	
חוכר		ברעם פז			אילת	משעול חבושים	4	08-6325891	08-9625897	
חוכר		פנינה פז			אילת	משעול חבושים	4	08-6325891	08-9325897	
חוכר		רימון כוכבי			אילת	משעול חבושים	4	08-6325891	08-6325897	
חוכר		יעל כהן			אילת	משעול חבושים	4	08-6325891	08-6325897	
חוכר		יוסי פוליטי			אילת	משעול חבושים	4	08-6325891	08-6325897	
חוכר		ורד מיכאלי			אילת	משעול חבושים	4 א	08-6325891	08-6325897	
חוכר		שלמה רוברט מיכאלי			אילת	משעול חבושים	4 א			
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	rotemz@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: אזולאי ציון וגל אזולאי שירלי בעלי דירה 4 במש' חבושים 4 ודירה 1 במש' חבושים 4א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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	ek- viki@bezeqin t.net
אדריכל	אדריכל	גדעון כץ ז"ל	2175412	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה (2)	12	08-6325891	08-6325897	ek- arch@bezeqi nt.net
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 202 אילת.

(2) כתובת : ת.ד. 202 אילת 88101.



מכון זמין
מונה הדפסה 24



מכון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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 בניה ותכסית, שינוי במיקום הקומות וקווי בנין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי במיקום הקומות (מ-4 קומות מעל מפלס הכניסה ל-3 קומות מעל הכניסה וקומה מתחת למפלס הכניסה).
- 2) תוספת זכויות הבניה.
- 3) קביעת תכסית.
- 4) שינוי גובה.
- 5) שינוי קווי בנין.
- 6) קביעת קווי בנין לבריכה.
- 7) קביעת תנאים למתן היתרי הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	10

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים ג'	10
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	10

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,021	100
סה"כ	3,021	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
100	3,020.74		מגורים ג'
100	3,020.74	סה"כ	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
באזור זה תותר הקמתם של מבנים בני 2-4 קומות, לדירות בקומת הקרקע תינתן גינות פרטיות לפי המסומן בהיתר הבניה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>(1) הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המחייב לעניין קווי בנין, תכסית וגובה המרבי המותר לבניה.</p> <p>(2) אין בתכנית זו לפגוע בהיתרים קודמים למגרש.</p> <p>(3) מצללה יותרו לפי קווי בנין למצללות, מחומרים כגון - עץ, מתכת וכו'.</p> <p>(4) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים ויתאמו לבניה הקיימת, כגון - אבן וטיח מגוון. לחדר הגן יותרו קירות זכוכית וגג מחומר קל.</p> <p>(5) הגובה המרבי לבניה יעמוד על 11.0 מ' מעל מפלס ה-65.47+. גובה זה כולל את מסתורי המתקנים הטכניים.</p> <p>(6) יותר להקים בריכת שחיה וחדר מכוונות בקו בנין 1.0 מ'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי						שרות	עיקרי	
10	(5) 5	(4) 10	(3) 10	1	3	11	10	(2) 28.7	1570	115	320	(1) 470	665	3021	4	10	מגורים ג'	מגורים ג'	

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) מתוחם נכללים 225.0 מ"ר לחניה מקורה.
- (2) תכסית 859.0 מ"ר.
- (3) קו בנין אפס נקודתי למצללה בחניה וחדר אשפה.
- (4) קו בנין 5.0 מ' נקודתי, קו בנין 6.4 נקודתי למצללה.
- (5) קו בנין 2-2.9 מ' נקודתי למצללה.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- 2) על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים.
- 3) מקלט על פי דרישות הג"א.
- 4) היתר בניה יינתן בכפוף למילוי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 5) קולטי ודודי שמש, מזגנים ומצננים יוצבו בהתאם להנחיות הוועדה המקומית.

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 כדין.

6.4 הנחיות מיוחדות

עפ"י הנחיות משרד הבריאות:

- 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 אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.

6.5 חניה

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

6.6 תשתיות

- 1) כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים. ביוב: 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 בתכנית יהיה על פי נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.7 היטל השבחה

הוועדה 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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0226266 שם התוכנית: מגרש 1 משעול חבושים, שחמון רובע 4 אילת

עורך התוכנית: אדרי' שמואל דודסון תאריך: 04.01.2018 חתימה: אבנ' ארזיכלים (1997) בע"מ
 88101 אילת 202
 טל. 6325891 - פקס 6325897

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לזונם (נטי)	מספר יחיד' מספר	תכנית במ"ר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
				מתחת לקובעת	מעל לקובעת							שטחי	עיקרי			
				---	4	---	---	10	---	7.5	1395	---	---	2900	1	אזור ג' מגורים
												---	360			
													225			

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