

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנית מס' 602-0449009

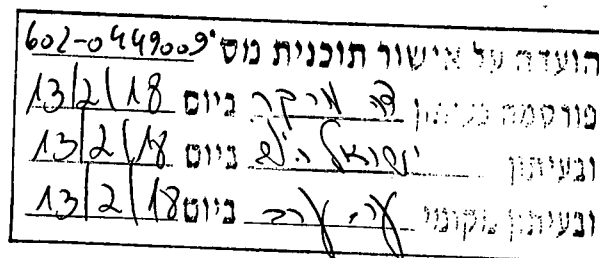
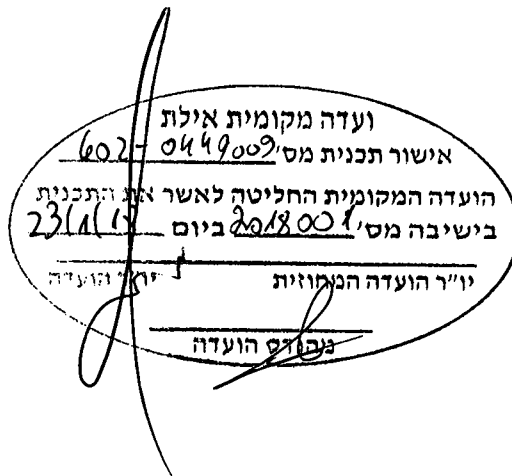
מגרש 399 שחמון רובע 6 אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית 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 למגרש 399 שכונת שחמון רובע 6 לניוד זכויות בניה שהוגדרו מעל למפלס הכניסה אל מתחניה, תוספת זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה, שינוי בקווי בנין והגדלת תכסית מירבית. הכל עפ"י המותר במסגרת שינויים בסמכות הוועדה המקומית.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגרש 399 שחמון רובע 6 אילת

מספר התכנית 602-0449009

1.2 שטח התכנית 0.390 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית



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	193500
	קואורדינאטה Y	383675

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	כליל החורש	21	

שכונה רובע 6-שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40127	מוסדר	חלק	19	

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

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
437 /מק/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 437 ממשיכות לחול.	6103	3647	01/07/2010



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				שמואל דודסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמואל דודסון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	25/12/2017	שמואל דודסון	25/12/2017		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	25/12/2017	שמואל דודסון	25/12/2017		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/12/2017	שמואל דודסון	25/12/2017		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	גיל פרטוש			אילת	האלה	5			partouchewood@hotmail.com
	פרטי	אורנה פרטוש			אילת	האלה	5			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	גדעון כץ ז"ל	2175412	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה	12	08-6325891	08-6325897	
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



משרד
ההגנה

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 מהווה מסגרת תכנונית לניוד זכויות בניה ממעל לכניסה הקובעת אל מתחת לה, תוספת זכויות בניה, שינוי בקווי בנין והגדלת התכסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניוד זכויות בניה עפ"י סעיף 62א(א)(9): ניוד 4 מ"ר שטח עיקרי ו- 20 מ"ר שטחי שרות ממעל למפלס הכניסה אל מתחת לה.

2. תוספת זכויות: תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי מתחת למפלס הכניסה עפ"י סעיף 62א(א)(16)(א)(2)

מאושר - מעל לכניסה: 100 מ"ר שטח עיקרי, 20 מ"ר שטחי שרות ו- 30 מ"ר שטח שרות לחניה.

מתחת לכניסה: 60 מ"ר שטח עיקרי.

מוצע - מעל לכניסה: 96 מ"ר שטח עיקרי ו- 30 מ"ר שטח שרות לחניה.

מתחת לכניסה: 114 מ"ר שטח עיקרי ו- 20 מ"ר שטחי שרות.

3. שינוי בקו בנין: עפ"י סעיף 62א(א)(4).

שינוי בקו בנין צדדי שמאלי (מזרח) - מאושר 3 מ', מוצע 2 מ'.

שינוי בקו בנין צדדי ימני (מערבי) - מאושר 3 מ', מוצע 2 מ'.

4. שינוי תכסית: עפ"י סעיף 62א(א)(9).

מאושר - 150 מ"ר, מוצע - 200 מ"ר.

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

תאי שטח		יעוד
399		מגורים א'
399		
תאי שטח כפופים		יעוד
399		מגורים א'
סימון בתשריט		קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א	390	100
סה"כ	390	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	389.94	100
סה"כ	389.94	100



תכנון זמני
מונה תדפיס



תכנון זמני
מונה תדפיס

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנה ליח"ד צמודת קרקע חד-משפחתית.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 1. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות מעל פני הקרקע + 1 קומה מתחת לקרקע. 2. תותר בניית קומה שלישית ובלבד שלא ייבנו יותר משתי קומות מגורים מעל מפלס הדרך הצמודה למגרש. הקומה השלישית תהיה חלקית בשטח עד 15 מ"ר בלבד ובנסיגה, כאשר יתרת שטח הגג ישמש כמרפסת גג. במידה ותיבנה קומה שלישית לא יוצבו מתקנים על הגג שלה. מתקנים נדרשים יובצו על הגג קומת הכניסה. 3. תותר הקמת בריכות שחיה בקו בנין 1.0 מ' מגבול המגרש. הבריכה + חדר מכונות יהיו חלק בלתי נפרד מן הבקשה להיתר. 4. קווי הבנין כמסומן בתשריט.
ב	הוראות פיתוח גובה קירות הפיתוח - עד 2.0 מ' ממפלס המדרכה.

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	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי	
					עיקרי	שרות	עיקרי											שרות
מגורים א'	מגורים א'	399	390	96	(1) 30	114	20	230	1	8.5	(3) 2	1	2	(4) 2	(4) 3	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

הערה ברמת הטבלה:

בתא שטח 399 תותר קומה שלישית ובלבד שלא יבנו יותר משתי קומות מעל המפלס המדרכה.

הקומה השלישית תהיה חלקית בשטח עד 15 מ"ר בלבד והכניסה אליה מתוך הבית בלבד ופרגולה בשטח עד 9 מ"ר.

במידה ותיבנה קומה שלישית לא יוצבו מתקנים על הגג שלה. מתקנים נדרשים יוצבו על הגג קומת הכניסה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות לחניה.

(2) התכסית 200 מ"ר.

(3) תותר קומה שלישית ובלבד שלא יבנו יותר משתי קומות מעל המפלס המדרכה.

(4) קו בנין 1.0 מ' לבריכת שחיה.

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) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים. קולטי ודודי שמש, מזגנים ומצננים יוצבו מהתאם לתכנית מאושרת

6.2**הוראות בינוי**

- (1) בתא שטח 399 תותר קומה שלישית ובלבד שלא יבנו יותר משתי קומות מעל מפלס הדרך הצמודה למגרש. הקומה השלישית תהיה חלקית ובשטח של 15 מ"ר בלבד והכניסה אליה מתוך הבית בלבד ופרגולה בשטח של 9 מ"ר.
 (2) בריכה 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.

6.3**עיצוב אדריכלי**

- (1) יותר חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים במבנה כגון: ח.מגורים, מטבח ופינת אוכל.
 (2) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים. קולטי ודודי שמש, מזגנים ומצננים ישולבו ויוסותרו במבנה באופן אדריכלי.
 (3) מצללות הבולטות מקו בניין עד 40% ממרווח הבניה יותרו גם מחומרים כגון מעטפת המבנה עצמו: בטון, אבן וכו'.

6.4**חניה**

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

6.5**ניקוז**

- (1) יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
 (2) הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 (3) ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
 (4) יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

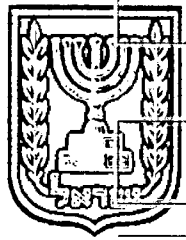
6.6**סקר סייסמי**

- (1) עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו 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.

6.7 פסולת בניין	
(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז. (2) תנאי למתן היתר בניה יהיה, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננוייה לאתר מוכרז כדין.	
6.8 תשתיות	
כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, ובהתאם לתכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417. (1) כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה המקומית. (2) הרשת תחובר למערכת האזורית. (3) חיבור למערכת הביוב בתכניות יהיה על פי נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.	
6.9 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 למימוש התכנית יהיה כחמש שנים מיום אישור תכנית זו.	



נספח: טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0449009 שם התוכנית: מגרש 399 שחמון רובע 6 אילת

שחמון רובע 6
א.ב. אדריכלים (1997) בע"מ

עורך התוכנית: אדר' שמואל דודסון תאריך: 25.12.2017 חתימה: ת.ד. 202 אילת 602 טל: 6325891 - פקס 6325897

טל 6125891 - פקס 6125897																	
יעד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר) מהכניסה הקובעת	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מפלס לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	ציד-ימני	ציד-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	399	390	100	30 מ"ר לחניה 20 מ"ר לשרות	60	---	210.0	150	1		8.5	*	2	1	2	3	3

עפ"י תכנית מאושר מס' 437/2 מק/מ

*עפ"י החלטת הועדה:
בתא שטח 399 תותר קומה שלישית ובלבד שלא יבנו יותר משתי קומות מעל מפלס הצמוד למגרש. הקומה השלישית תהיה חלקית ובשטח של 15 מ"ר בלבד והכניסה אליה מתוך הבית בלבד ופרגולה בשטח של 9 מ"ר (עפ"י פרט).
על גג התוספת (מפלס +7.00) לא יוצבו מתקנים. המתקנים יוצבו על הגג המקורי (מפלס +3.69). המעקה על הגג המקורי (מפלס +3.69) יהיה שקוף.
(ראה בנספח הבינוי חתך טיפוס B)