

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0309518

מגרש 9 שחמון רובע 9 אילת



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/01/2018

להפקיד את התכנית

30/04/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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 לתוספת 583.0 מ"ר שטח עיקרי במגרש 9 שכונת שחמון רובע 9 ל-13 דירות ברחוב רות המואבייה 19/1-4, 21/2, 3, 23/1, 2, 25/1, 4, 27/1-3 בלבד. כמו כן התכנית קובעת קווי בנין לבריכות ומשנה קווי בנין למחסנים, מצללות, מצללות לחניה וחדר אשפה עפ"י הבנוי בפועל כמסומן בתשריט ונספח בינוי מחייב בעניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 9 שחמון רובע 9 אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0309518

שטח התכנית 2,439 דונם

1.2

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	192850
קואורדינאטה Y	384075

1.5.2 תיאור מקום

שכונת שחמון רובע 9

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	רות המואביה		

שכונה רובע 9 שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40120	מוסדר	חלק	11	

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
218/03/2	09

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/05/2003	2509	5187		כפיפות	73 /101 /02 /2
27/01/2004	1757	5268		שינוי	218 /03 /2



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
לא	נספח בינוי מחייב לעניין קווי בנין ותכסית	01/02/2018	שמואל דודסון	01/02/2018	1		מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
כן		01/02/2018	שמואל דודסון	01/02/2018	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		01/02/2018	שמואל דודסון	01/02/2018	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	אבנר מכלוף ממן			אילת	רות המואביה	19	08-6325891	08-6325897	
	פרטי	יניב משה רוזנברג			אילת	רות המואביה	19	08-6325891	08-6325897	
	פרטי	מיכאל סמיונוביץ			אילת	רות המואביה	19			M052270345 3@gmail.com
	פרטי	יבגניה סמיונוביץ			אילת	רות המואביה	19	08-6325891	08-6325897	
	פרטי	שחר סולומון			אילת	רות המואביה	21			eransolomon23@gmail.com
	פרטי	רוני עמבר			אילת	רות המואביה	21	08-6325891	08-6325897	
	פרטי	ליבי טימסטיט			אילת	רות המואביה	23			libit1@bezeqint.net
	פרטי	בריגיט כהן			אילת	רות המואביה	23	08-6325891	08-6325897	
	פרטי	אלעד עומטי			אילת	רות המואביה	25	08-6325891	08-6325897	
	פרטי	גיופרי קלוד נחום			אילת	רות המואביה	25	08-6325891	08-6325897	
	פרטי	נשר לביא			אילת	רות המואביה	27	08-6325891	08-6325897	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	ערן פורטל			אילת	רות המואביה	27	08-6325891	08-6325897	
	פרטי	אריאל אלבו			אילת	רות המואביה	27			M052270345 3@gmail.co m

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		אבנר מכלוף ממן			אילת	רות המואביה	19	08-6325891	08-6325897	
בעלים		טלי ממן			אילת	רות המואביה	19	08-6325891	08-6325897	
בעלים		אנה רוזנברג			אילת	רות המואביה	19	08-6325891	08-6325897	
בעלים		יניב משה רוזנברג			אילת	רות המואביה	19	08-6325891	08-6325897	
בעלים		מיכאל סמיונוביץ			אילת	רות המואביה	19			M0522703453@gmai l.com
בעלים		נונה סמיונוביץ			אילת	רות המואביה	19	08-6325891	08-6325897	
בעלים		יבגניה סמיונוביץ			אילת	רות המואביה	19	08-6325891	08-6325897	
בעלים		אלכסנדר מחליאנקין			אילת	רות המואביה	21			M0522703453@gmai l.com

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	תיאור	סוג
M0522703453@gmail.com			21	רות המואביה	אילת			גלינה מחליאנקין		בעלים
eransolomon23@gmail.com			21	רות המואביה	אילת			שחר סולומון		בעלים
			21	רות המואביה	אילת			ערן סולומון		בעלים
	08-6325897	08-6325891	21	רות המואביה	אילת			רוני עמבר		בעלים
			21	רות המואביה	אילת			אביטל לונה גרף עמבר		בעלים
	08-6325897	08-6325891	23	רות המואביה	אילת			מיכאל טימסטיט		בעלים
libit1@bezeqint.net			23	רות המואביה	אילת			ליבי טימסטיט		בעלים
	08-6325897	08-6325891	23	רות המואביה	אילת			בריגיט כהן		בעלים
	08-6325897	08-6325891	23	רות המואביה	אילת			מאיר כהן		בעלים
	08-6325897	08-6325891	25	רות המואביה	אילת			אלעד עומסי		בעלים
	08-6325897	08-6325891	25	רות המואביה	אילת			ירדן זוהר כהן		בעלים
evg5810@yandex.ru			25	רות המואביה	אילת			דריה וסיליב		בעלים
	08-6325897	08-6325891	25	רות המואביה	אילת			גיופרי קלוד נחום		בעלים
	08-6325897	08-6325891	25	רות המואביה	אילת			סנדרה מרי דיאמנט נחום		בעלים
	08-6325897	08-6325891	27	רות המואביה	אילת			נשר לביא		בעלים
	08-6325897	08-6325891	27	רות המואביה	אילת			ציונה לביא		בעלים
	08-6325897	08-6325891	27	רות המואביה	אילת			מירב פורטל		בעלים
	08-6325897	08-6325891	27	רות המואביה	אילת			ערן פורטל		בעלים



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		בתיה אלבוז			אילת	רות המואביה	27			M0522703453@gmail.com
בעלים		אריאל אלבוז			אילת	רות המואביה	27			M0522703453@gmail.com
בעלים		אנדרי סלקוב			אילת	רות המואביה	27	08-6325891	08-6325897	
בעלים		מרינה סלקוב			אילת	רות המואביה	27			
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	rotemz@land.gov.il

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלת דירה 19/4 גב' סמיונוביץ יבגנייה ת.ז. 309412286 באמצעות גב' סמיונוביץ אנה ת.ז. 309412252 עפ"י יפוי כח

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	116163	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	(2)		08-6325891	08-6325897	ek-arch@bezeqint.net
מהנדס	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים (3)	68	08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת.

(2) כתובת: ת.ד. 202 אילת.

(3) כתובת: ת.ד. 200 אילת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 לתוספת 583.0 מ"ר שטח עיקרי ל-13 דירות. כמו כן התכנית קובעת קווי בנין לבריכה ומשנה קווי בנין למחסנים, מצללות, מצללות לחניה וחדר אשפה עפ"י הבנוי בפועל כמסומן בתשריט ונספח בינוי מחייב בעניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) תוספת זכויות הבניה.

(2) שינוי קווי בנין.

(3) קביעת קווי בנין לבריכה, מצללות, מצללות לחניה וחדר אשפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ג'	9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים ג'	9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	2,439	100
סה"כ	2,439	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	2,438.7	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	2,438.7	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



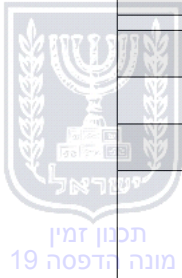
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים תותר בניה מבני מגורים בני 4 קומות + מרתף
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א
	<p>(1) הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המנחה המהווה חלק מתכנית זו.</p> <p>(2) אין בתכנית זו לפגוע בהיתרים קודמים.</p> <p>(3) בחצרות יותר להקים קיר מפריד הכולל נישה. הקיר יהיה עד גובה 1.8 מ' ועד קו בנין אפס.</p> <p>(4) תותר הקמת מצללות עשויות עץ או מתכת ע"ג מרפסות פתוחות וסגירת נישות בקירות פיתוח מאושרים לשימוש כמחסני גן בגובה עד 2.20 מ', באישור הוועדה המקומית.</p> <p>(5) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים ויתאמו לאופי הבינוי הקיים עפ"י תכנית מאושרת. החומרים שיתרו: טיח, אריחים קרמיים ללא גלזורה, אבן מסותת בגוון מקומי.</p> <p>(6) יותר להקים בריכת שחיה וחדר מכונות בקווי בנין 0.4-2.0 מ' לפי המסומן בתשריט ונספח הבינוי המחייב בעניין.</p> <p>(7) לא תותר חריגה של תוספת הבניה מגובה הבניין הקיים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					מספר יח"ד	תכנית (% 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						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(6)	5 (5)	10 (4)	(3)	1	4	18	(2) 40	3733	1020 (1)	0	540	2173	2439	23	9	מגורים	מגורים ג'



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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:

קו בנין סביב כיכר צידי מערבי - 4.0 מ' וקו בנין 2.0 מ' למצללה

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח לכל מקום חניה מקורה לפי 35 מ"ר לחניה + 10 מ"ר מחסן ליח"ד. תוספת קומת מרתף כחלופה לא מחייבת לפתרון חניה ולמחסן דירתי גובה חלל המרתף עד 2.20 מ'.
- (2) תכנית 975.6 מ"ר.
- (3) קו בנין 3.0-1.5 מ', קו בנין למצללות נקודתי 0.6 מ' וקו בנין לבריכה 0.4 מ', כמסומן בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (4) קו בנין מצללות לחניה 2.8 מ', כמסומן בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (5) קו בנין אפס לחדר אשפה ומצללה לחניה, כמסומן בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.
- (6) קו בנין 3.0-1.5 מ', קו בנין 2.0 לבריכה וקו בנין 1.0 מ' למצללה בחניה, כמסומן בתשריט ונספח בינוי המחייב בעניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

- 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- 2) תנאי למתן היתר בניה לכל דירה מ-13 הדירות אשר התכנית כוללת עבורם תוספת שטח בניה, יהיה הריסת הבניה החורגת, במידה וקיימות חריגות בניה מתכנית זו.
- 3) על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים.
- 4) מקלט על פי דרישות הג"א.

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 הנחיות מיוחדות

עפ"י הנחיות משרד הבריאות לבריכות שחיה:

- 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.

6.4 פסולת בניין

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

6.5 חניה

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

6.6 תשתיות

כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
1. ביוב:

כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. הרשת תחובר למערכת האזורית.
2. הוראות בנושא 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	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
5.00 מ'	6.50 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
		בשטח בנוי

תשתיות		6.6
בשטח פתוח	---	8.50 מ' מ
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :		
בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח	---	20.00 מ'
ד. קו חשמל מתח על :		
מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו		35.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

היטל השבחה		6.7
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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0309518 שם התוכנית: מגרש 9 שחמון רובע 9 אילת
 עורך התוכנית: אדרי' שמואל דודסון תאריך: 28.01.2018 חתימה: אריאלה יוסף
 88101 ת"ד - 69258967 - 05258971

זכויות בניה עפ"י תכניות מס' 218/03/2

הערך:

קווי בנין (מטר)	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבוה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכנית (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש / (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד			
	ציד-י	ציד-י	קדמי	מתחת לקניסה	מעל לקניסה						סה"כ	שטחי בניה				שטחי בניה לקניסה	מתחת לקניסה	מעל מפלס לקניסה
כמסומן בתשריט				1	4	ל.ר.	---	18	40%	ל.ר.	3150 (1)	1020 (2)	---	540	1350 + 240 (1)	2439	09	אזור מגורים ג'

- (1) – תוספת שטח לדירת דו-פלקס בקומה 4, 40 מ"ר שטח עיקרי ליח"ד.
- (2) – בקומת מרתף: שטח לכל מקום תניה מקורה לפי 35 מ"ר לחניה + 10 מ"ר מחסן ליח"ד.
- (3) – תוספת קומת מרתף כחלופה לא מחייבת לפתרון תניה ולמחסן דירת גובה חלל המרתף עד 2.20 מ'.
 – קו בנין בפמתים סביב כיכר תואמים צורת מעגל.