

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0471631

שחמון 6 אילת מגרש 239

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/12/2018

להפקיד את התכנית

28/02/2019

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

1. התכנית מציעה תוספת זכיות בנייה במסגרת יעוד של מגורים א' במגרש 239 ברובע שחמון 6 אילת. כמו כן מבוקש שינוי קו בניין לברכת שחייה וחדר מכוניות .
2. שינוי גובה מפלס הכניסה הקובעת .



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שחמון 6 אילת מגרש 239

602-0471631

מספר התכנית

0.550 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

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

כן



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	193497
קואורדינאטה Y	383389

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מליסה רובע 6 שחמון אילת

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**שכונה**

רובע 6 שחמון, אילת

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	47	

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 2/מק/417 ממשיכות לחול.	5280	2256	09/03/2004
3 /214 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /214 /3 ממשיכות לחול.	6458	5749	09/08/2012
2 /מק/ 417	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				משה נתן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		משה נתן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	05/02/2018	משה נתן	11: 42 12/08/2018		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 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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	מאור קיסוס			אילת	תלתן	3			luxuryvillas.e@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		לא רלוונטי לא רלוונטי		מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	באר שבע	התקוה	4	08-6264333		
חוכר		מאור קיסוס			אילת	תלתן	3			luxuryvillas.e@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי אדריכלות	עורך ראשי	משה נתן	30995		אילת	יהושפט	7			0523572395@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	עלא עוואד	987		באר אורה	(1)			077-8366005	ala_awad@w alla.com

(1) כתובת : ת.ד 88323.



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

1. תוספת זכויות בנייה ושינוי קו בניין לברכת שחייה וחדר מכוונות במגרש למגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה לשטח עיקרי.

2. הגדלת תכסית הבינוי.

3. שינוי מפלס הכניסה הקובעת לגובה 63.50 ללא שינוי הגובה האבסולוטי של המבנה 67.50 מ'.

5. שינוי במספר הקומות לקומה אחת מעל לכניסה הקובעת לבניין וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין .



תכנון זמין
מונה הדפסה 32



תכנון זמין
מונה הדפסה 32

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		239
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחתית/ תת קרקעי		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		239

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	550.34	100
סה"כ	550.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	550.34	100
סה"כ	550.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת יח' דיור אחת חד משפחתית	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
תותר בניית בריכה וחדר מכוונות בקו בניין תת קרקעי 1 מ' כמסומן בתשריט.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
(5)	(6)	(5)	(5)	1	1	4 (4)	50 (3)	410	20	180 (2)	30	180 (1)	550	239	שטח לתכנון בעתיד	מגורים א'

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) תהייה אפשרות לנייד את השטחים בין הקומות.
- (2) תהייה אפשרות לנייד את השטחים בין הקומות.
- (3) תכסית 275 מ"ר.
- (4) $+0.00 = +63.50$ הגובה האבסולוטי של המבנה לא יעלה על 67.5 מ'.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט

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

1. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
3. חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש לרבות ציון מפורש כי עבודות אלה אינן מערערות את הקירות התומכים בשטחים הגובלים.
4. אישור מהנדס בנין כי ביצוע בריכת השחייה אינו פוגע ביסודות המבנה ובקירות התומכים.
5. קירות תמך יבנו ע"פ הנחיות מהנדס קונסטרוקציה.
6. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל במגרש שכן, כאשר הקיר גבוה מ-3 מ' הדרוג יבוצע בתחום המגרש המבקש.

6.2**סקר סייסמי**

- רגישות סייסמית:
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 ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.3**הנחיות מיוחדות**

- בריכה שחייה.
- (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 שסתום אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.4**ניקוז**

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.5**פסולת בניין**

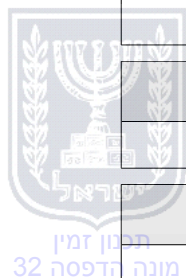
1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מורשה על פי כל דין.

6.6**תשתיות**

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.
1. ביוב:
 - כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. 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



6.6	תשתיות
	להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. מהתיל הקיצוני מציר הקו א. קו חשמל מתח נמוך 2.00 מ' 2.25 מ' ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי 5.00 מ' 6.50 מ' בשטח פתוח --- 8.50 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 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 לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.



6.7	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
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
	מיד עם אישור התכנית.