

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0730085

בתי מגורים בתא שטח 7A רחוב עין נטפים, שחמון רובע 4, אילת

מחוז

דרום

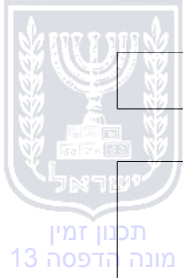
מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוסיפה שטח עיקרי ל-3 דירות גג בשטח כולל של 50 מ"ר :
- תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי, מאושר - 2160 מ"ר מעל הכניסה,
מוצע - 1976 מ"ר מעל ק. הכניסה ו-234 מ"ר שטח עיקרי מתחת לכניסה
עפ"י סעיף 62 א (16) (א) (1),
- קביעת שטחי שרות בתחום הבניה : מאושר 1560 מ"ר מעל הכניסה,
מוצע - 1319 מ"ר מעל הכניסה ו-241 מ"ר שטחי שרות מתחת לקרקע
לפי סעיף 62 א (א) 9 בחוק,
ותוספות שאושרו במסגרת של הקלה בוועדת משנה מקומית
מס' 2016009 מיום 28.12.2015 :
- תוספת של 6 יח"ד, מאושר - 24 יח"ד, מוצע - 30 יח"ד לפי סעיף 62 א (א) 9 בחוק
- תוספת של קומה מתחת לק. כניסה, מאושר 4 קומות מעל הכניסה,
מוצע - 4 מעל + קומה מתחת למפלס הכניסה לפי סעיף 62 א (א) 9 בחוק
- שינוי בקו בניין צידי ימני (דרומי) מאושר - 5.0 מ', מוצע - 11.3 מ' (כמצויין בתשריט)
לפי סעיף 6.
כמו כן שינוי הוראות בבניון דירות גג עפ"י סעיף 62 א (א) 5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

בתי מגורים בתא שטח 7A רחוב עין נטפים, שחמון רובע 4, אילת

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0730085

שטח התכנית 1.2
3.689 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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	193525
קואורדינאטה Y	384100

1.5.2 תיאור מקום

שחמון רובע 4, רחוב עין נטפים, דירות גג 104/10, 106/10, 108/10.

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	עין נטפים	104	
אילת	עין נטפים	106	
אילת	עין נטפים	108	

שכונה שחמון רובע 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	מוסדר	חלק		127

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
151 / 2 במ	7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
151 / 2 במ / 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / במ / 151 ממשיכות לחול.	4257	514	30/10/1994
209 / 03 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 03 / 209. הוראות תכנית 2 / 03 / 209 תחולנה על תכנית זו.	4636	3153	09/04/1998
602-0418822	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0418822 ממשיכות לחול.	8113	7638	14/02/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אייל לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 31 07/10/2019	אייל לוגאסי	07/10/2019	1		מחייב	בינוי
כן		11: 08 08/04/2019	אייל לוגאסי	08/04/2019	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		12: 19 16/06/2019	אייל לוגאסי	16/06/2019		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	תמר לדני			אילת	עין נטפים	104			
	פרטי	רחלי כהן			אילת	עין נטפים	104			
	פרטי	מיכל כהן			אילת	עין נטפים) (1	104			
	פרטי	מרדכי בלחסן			אילת	עין נטפים) (2	104			
	פרטי	חיים בל יאיר			אילת	עין נטפים) (3	108			
	פרטי	ירדן קאופמן			אילת	עין נטפים) (4	104			
	פרטי	אילנה אידל			אילת	עין נטפים) (5	104			idel@clalit. org.il
	פרטי	אורי יהודה			אילת	עין נטפים) (6	106			
	פרטי	יואל מור			אילת	עין נטפים) (7	106			
	פרטי	שמרית לביא			אילת	עין נטפים) (8	106			
	פרטי	זוהר עמר			אילת	עין נטפים) (9	106			
	פרטי	עליזה אלישיב			אילת	עין נטפים) (10	106			
	פרטי	עמיליה עמר			אילת	עין נטפים) (11	106			



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יוסף אפנג'ר			אילת	עין נטפים) (12	106			
	פרטי	סטפן פרג'ון			אילת	עין נטפים) (13	108			
	פרטי	חבצלת קדם			אילת	עין נטפים) (14	108			
	פרטי	שרון ברשאן			אילת	עין נטפים) (15	108			
	פרטי	צחי יצחק קאופמן			אילת	עין נטפים) (16	108			
	פרטי	יובל בוכנסקי			אילת	עין נטפים) (17	108			
	פרטי	דור זאב אידל			אילת	עין נטפים) (18	108			
	פרטי	דוד כהן			אילת	עין נטפים) (19	108			

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת : עין נטפים 104/5.
- (2) כתובת : עין נטפים 104/6.
- (3) כתובת : עין נטפים 104/7.
- (4) כתובת : עין נטפים 104/9.
- (5) הערה : דירות 104/10-106/10 בבעלות אילנה ומשה אידל בשלמות, כתובת : עין נטפים 104/10.
- (6) כתובת : עין נטפים 106/1.
- (7) כתובת : עין נטפים 106/3.
- (8) כתובת : עין נטפים 106/4.
- (9) כתובת : עין נטפים 106/5.
- (10) כתובת : עין נטפים 106/6.
- (11) כתובת : עין נטפים 106/8.
- (12) כתובת : עין נטפים 106/9.
- (13) כתובת : עין נטפים 108/1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

הערה למגיש התכנית:

- (14) כתובת: עין נטפים 108/2.
- (15) כתובת: עין נטפים 108/3.
- (16) כתובת: עין נטפים 108/4.
- (17) כתובת: עין נטפים 108/6.
- (18) כתובת: עין נטפים 108/9.
- (19) כתובת: עין נטפים 108/10.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	שד התמרים	21			Eyalarch@gmail.com
מודד	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים (1)		08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 200 אילת 88101.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

התכנית מוסיפה שטח עיקרי ל-3 דירות גג בשטח כולל של 50 מ"ר ותוספות שאושרו במסגרת של הקלה בוועדת משנה מקומית מס' 2016009 מיום 28.12.2015 בדבר תוספת של 6 יח"ד, תוספת קומה ושינוי בקו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות בבינוי דירות גג עפ"י סעיף 62 א (א) 5.
2. תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי עפ"י סעיף 62 א (16) א (1).
3. קביעת שטחי שרות בתחום הבניה וניוד 234 מ"ר שטח עיקרי ממעל הקרקע למתחת לקרקע עפ"י סעיף 62 א (א) 9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

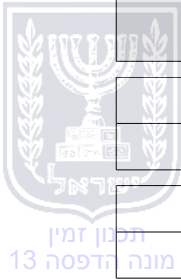
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	7A
סימון בתשריט	יעוד
זיקת הנאה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	7A

3.2 טבלת שטחים

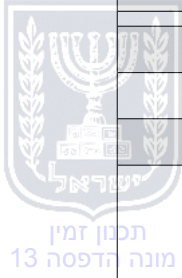
מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	3,689	מגורים א'
100	3,689	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	3,689.05	מגורים א'
100	3,689.05	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בניה מבני מגורים בני 4 קומות מעל קומת הכניסה וקומה תת-קרקעית
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר לציבור בין רחוב עין נטפים למשעול האגס לפי המסומן בתשריט.
ב	בינוי ו/או פיתוח (1) הבינוי יהיה עפ"י נספח בינוי המחייב. (2) אין בתכנית זו לפגוע בהיתרים קודמים. (3) הגובה המרבי לבניה יעמוד על 13.80 מ' מעל מפלס ה-0.00 (+0.00 במפלס אבסולוטי +86.66, מבנה 104, +87.83, מבנה 106, +87.80, מבנה 108) (4) חומרי גמר בתוספות הבניה היו מטיח אקרילי וזכוכית, צבע כדוגמת הגמר מבנה הקיים בהיתר הבניה. (5) יותר מצללות עפ"י היתר. גמר המצללות יהי מעץ טבעי.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד								
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת														
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי													
5	6.5	5	צידי- שמאלי	צידי- ימני	11.3 (5)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	4	13.8 (3)	30 (2)	23 (1)	3770	סה"כ שטחי בניה	241	234	1319	1976	3689	,104,106 108	7A	מגורים	א' מגורים

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) 850 מ"ר לפי תכנית קומת הכניסה בהיתר קיים 20150111 מיום 04.05.2016.
- (2) תוספת של 6 יח"ד שאושרה בהקלה בוועדת משנה מקומית מס' 2015009 מיום 28.12.2015 ולפי היתר קיים 20150111 מיום 04.05.2016.
- (3) לפי היתר קיים 20150111 מיום 04.05.2016.
- (4) תוספת קומה שאושרה בהקלה בוועדת משנה מקומית מס' 2015009 מיום 28.12.2015 ולפי היתר קיים 20150111 מיום 04.05.2016.
- (5) כמצויין בתשריט ועפ"י תכנית המאושרת 602-0418822, הקלה בקו בניין שאושרה בוועדת משנה מקומית מס' 2015009 מיום 28.12.2015.



קדמיתכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 1) היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- 2) פתרון מקלוט יהיה עפ"י דרישות פיקוד העורף בעת מתן היתר בניה.
- 3) סיכונים סיסמיים לבניה קיימת - היתר לתוספות הבניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י. 413.

6.2

חניה

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

6.3

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 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 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 160-110 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 לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.4

היטל השבחה

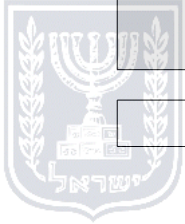
הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0730085 שם התוכנית: בתי מגורים בתא שטח 7A, שחמון רובע 4, אילת
עורך התוכנית: אד'ר' אייל לוגאסי תאריך: 08.04.2019 חתימה: _____

זכויות בניה עפ"י תכנית מס' 602-0418822

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת	מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							קדמי	צידי-ימני			צידי-שמאלי			
																		עיקרי	שרות	
מגורים א	7A	3689	2160	1560 ⁽¹⁾	--	--	-- ⁽²⁾	24	--	ל.ר.	3720	--	--	4	--	5	5	5	6.5	

הערות:

(1) 35% מתוך סה"כ שטח השירות – 600 מ"ר לחניה.

(2) לפי הקיים.

