

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0526616

מגרש 208 שכונת שחמון רובע 6 אילת

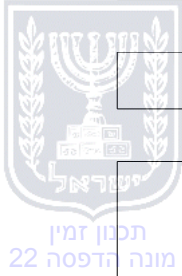
מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/02/2020

להפקיד את התכנית

13/12/2020

יו"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

בתכנית זו מוצעת תוספת זכיות בנייה במסגרת יעוד של מגורים א', במגרש 208 בשכונת שחמון רובע 6 באילת. כמו כן מוצע בתכנית שינוי קו בניין לברכת שחייה וחדר מכוונות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	602-0526616
-------------	-------------

שטח התכנית	0.580 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

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	193291
קואורדינאטה Y	383342

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	שן הארי		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	73	

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 /2 מק/	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /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	מחייב	1: 250		20/09/2020	משה נתן	12: 58 21/09/2020		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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	יונה סעיד שמש			אילת	(1)	7			y.shamash@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' חנינית 2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונה סעיד שמש			אילת	(1)				y.shamash@gmail.com

(1) כתובת: רחוב חנינית 2.

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	אילת	(1)	4	08-6264333		
בעלים		יונה סעיד שמש			אילת	(2)				y.shamash@gmail.com

(1) כתובת: רח.

(2) כתובת: רח' חנינית 2.

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	משה נתן	אילת	(1)	7	08-8505051		0523572395m@gmail.com
	מודד	עלאא עואד	987		באר אורה	(2)				Alaawad75@gmail.com

(1) כתובת : רח.

(2) כתובת : באר 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 בנייה למגורים אי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה

2. הגדלת תכסית הבינוי .

3. קביעת קו בניין לברכת שחייה וחדר מכוונות



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	208

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	579.46	100
סה"כ	579.46	100

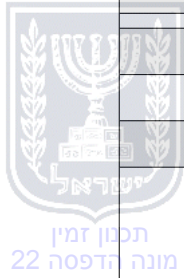
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	579.46	100
סה"כ	579.46	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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. תותר הקמת ברכת שחייה בקומה א .	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	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	עיקרי					שרות	מעל הכניסה הקובעת		
			קדמי			אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				
מגורים א'	208	רובע 6 שחמון	580	345	65 (1)	50 (2)	1	8.5 (3)	2 (4)	(5)	(5)	(5)	(6)

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) 30 מ"ר לחנייה - 35 מ"ר לשטחי שרות אחרים (מחסן ממ"ד וחדר שרות).

(2) תכסית המבנה 290 מ"ר.

(3) הגובה האבסולוטי המירבי של המבנה לא יעלה על 86.50 מ' ..

(4) גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין 0.00=78.00 מ' ..

(5) כמסומן בתשריט במצב מוצע.

(6) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 בריכת השחייה אינה פוגעת ביסודות המבנה ובקירות התומכים.
5. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם השכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה בתחום המגרש המבקש.
6. קירות תומכים יבנו ע"פ פרט מהנדס קונסטרוקציה.

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**

- ברכה 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.

6.4**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.

6.5**חניה**

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

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 להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי



תשתיות	6.6
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 לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	



אדריכלות	6.7
1. הועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין. 2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתורו הנם : א. טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו על ידי מהנדס העיר. ב. אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון : אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'. ג. חומרי הגמר בחזיתות יהיו עפ"י סעיף ב' ובהתאמה להוראות הנ"ל.	

היטל השבחה	6.8
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק	

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

מיד עם אישור התכנית

