

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0725218

מגורים במגרש 322, שכונת שחמון רובע 6 אילת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/02/2020

להפקיד את התכנית

13/08/2020

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

התכנית הנוכחית חלה על מגרש 322 ברובע 6 בשכונת שחמון המיועד למגורים א' בתכנית מאושרת 214/03/2. התכנית זו מוצעת הגדלה של זכויות בניה להקמת מבנה מגורים ליח"ד אחת חד משפחתית. כמו כן מוצע בתכנית לקבוע שינוי קו בניין לבריכה ולחדר מכוונות וקווי בנין לבניית מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה. התכנית אינה משנה את הגובה האבסולוטי של המבנה (104.50) כפי שנקבע בתכנית המאושרת 2/ מק/ 417



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים במגרש 322, שכונת שחמון רובע 6 אילת

602-0725218

מספר התכנית

0.463 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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	193200
קואורדינאטה Y	383515

1.5.2 תיאור מקום

דרך השבמים

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	דרך הבשמים	125	

שכונה רובע 6 - שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	97	

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
3 /2 /03 /214	כפיפות	תכנית זו אינה משנה את הוראות התכנית 2 /03 /214.3. הוראות תכנית 2 /03 /214 תחולנה על תכנית זו.	6458	5749	09/08/2012
2 / מק / 417	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית 2 /מק /417 ממשיכות לחול.	6055	1687	28/01/2010
2 /03 /214	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית 2 /03 /214 ממשיכות לחול.	5280	2256	09/03/2004



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				אייל לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/11/2019	אייל לוגאסי	10: 40 02/12/2019		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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	יצחק מנדלברג			אילת	שד התמרים				ahuva20061@walla.co.i

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	אייל לוגאסי	83782	אייל לוגאסי אדריכלים	אילת	שד התמרים	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	839	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 בניה ושינוי מגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה

2. קביעת קו בניין תת קרקעי לבריכת שחיה וחדר מכוונות בלבד.

3. מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה עד קו בניין 0.

4. תוספת קומה מתחת למפלס ההכניסה הקובע לבנין.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	322	קו בנין תחת/ תת קרקעי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	322	קו בנין תחת/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	463	100
סה"כ	463	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	463.02	100
סה"כ	463.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת יח"ד אחת חד משפחתית.	
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח	א
תותר הקמת בריכת שחייה וחדר מכוניות בקו בניין תת קרקעי במרחק 1 מ' מגבול מגרש כמסומן בתשריט.	
בינוי ו/או פיתוח	ב
גובה מבנה החניה לא יעלה על 3.0 מ'.	
יותר שימוש בגג החניה המקורה עד קו בנין 0 כמרפסת, כמו כן יותר לקרות את המרפסת במצללה.	
ניתן לשלב מרפסת מעל לגג החניה בתנאים הבאים:	
א. יותר קיר אחד שהוא קיר המבנה.	
ב. גובה המעקה כלפי המגרש הגובל לא יעלה על 1.60 מ'.	
ג. יותר להקים מצללה כהגדרתה בחוק.	
בינוי ו/או פיתוח	ג
שינוי מפלס הכניסה הקובעת לבנין ב- 0.5 מ' לא ישנה את רום הגובה המירבי של המבנה.	
תכנית בינוי	ד
1) יותר ניווד בשטחי השירות שמעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ולהיפך.	
2) יותר ניווד עד 15% של שטח עיקרי שמעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ולהיפך.	
חניה	ה
תותר בניית חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר בתחום המגרש עד קו בנין 0.	
מפלס החניה יקבע כך שיאפשר שימוש בגג החניה כמרפסת.	

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)				
				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
																עיקרי
מגורים א'	מגורים א'	322	463	275	50 (1)	85	410	43 (2)	1	8.5 (3)	2	1	(4)	(4)	(4)	(4)

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

הערה ברמת הטבלה:

תכנית אינה משנה את הגובה האבסולוטי של המבנה (104.50)

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30 מ"ר לחניה ו 20 מ"ר לשטחי שרות אחרים (מחסן, ממ"ד, חדר שירות).

(2) 43% = 200 מ"ר.

(3) גובה המרבי האבסולוטי של המבנה לא יעלה על 104.50 +.

(4) כמסומן בתשריט המצב המוצע.

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

א. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

ב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

ג. חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש. בחוות הדעת יצוין במפורש כי עבודות אלה אינן מערערות את הקירות התומכים בשטחים הגובלים ואת יסודות המבנים.

ד. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה בתחום המגרש המבקש.

ה. קירות תמך יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.2**הנחיות מיוחדות**

ברicht שחייה :

א. הבריתה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריתה.

ב. בחיבור מערכת המים אל הבריתה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.

ג. מי הבריתה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריתה.

6.3**עיצוב אדריכלי**

הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.

חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת.

החומרים :

(1) טיח מגוון מינרלי או אקרילי בגוונים שיאושרו ע"י אדריכל העיר.

(2) אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי או אבן מסותת (או מנוסרת) כגון : אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.

(3) חומרים אחרים באישור אדריכל העיר.

(4) שילוב של חומרי הגמר.

6.4**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5**סקר סייסמי**

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם

6.5 סקר סייסמי יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרקטוראלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.	6.5
6.6 תשתיות כל התשתיות תהיינה תת קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.	6.6
6.7 חשמל 1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומוגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. 2. 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 : 2.0מ'-2.25מ' ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי : 5.0מ'-6.0מ' בשטח פתוח : 8.50מ' ג. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי : 9.50מ' - 13.0מ' בשטח פתוח : 20.0מ' ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו 35.0מ' בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין במרחק הקטן מ-50מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי יעוד כאמור.	6.7
6.8 ביוב כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת העירונית.	6.8
6.9 פסולת בניין א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה. ב. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב	6.9

6.9 פסולת בניין	
עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מורשה על פי כל כדין.	

6.10 היטל השבחה	
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

--

