

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0781724

מגרש 48, משעול חיתים באילת

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

08/11/2020

להפקיד את התכנית

27/04/2021

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 מציעה תוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין למגרש 48.

המגרש כולל 5 יח"ד.

במגרש קיים תשריט בית משותף, תוספת הזכויות והשינוי בקוי הבנין ימומשו בתת יחידה אחת בלבד - יחידה 5, בבית מספר 18.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 48, משעול חיתים באילת

מספר התכנית 602-0781724

1.2 שטח התכנית 1.989 דונם

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 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	193425
קואורדינאטה Y	384825

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 48 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	החיתים	18	

שכונה רובע 7

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40092	מוסדר	חלק	45	

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
2/ במ/ 136	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/ במ/ 136 ממשיכות לחול.	4244	4943	01/09/1994



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				איריס חכם			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		איריס חכם		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	26/11/2020	איריס חכם	15: 26 30/11/2020	נספח מנחה, ומחייב לעיניין גובה המבנה, מיקום התוספת וקווי הבניין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/11/2020	איריס חכם	15: 27 30/11/2020		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



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	אלירן חיים			אילת	החיתים	18			eliranoa@gmail.com
	פרטי	נועה חיים			אילת	החיתים	18			eliranoa@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
בעלים		אלירן חיים			אילת	החיתים	18			eliranoa@gmail.com
בעלים		נועה חיים			אילת	החיתים	18			eliranoa@gmail.com
בעלים		מרצדס בן חיים			אילת	החיתים	20			eliranoa@gmail.com
בעלים		גרשון הכספי			אילת	החיתים	22			eliranoa@gmail.com
בעלים		צביה הכספי			אילת	החיתים	22			eliranoa@gmail.com
בעלים		ציון יצחק נחמני			אילת	החיתים	24			eliranoa@gmail.com

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		מזל נחמני			אילת	החיתים	24			eliranoa@gmail.co m
בעלים		אברהם זיקרי			אילת	החיתים	26	08-6375168		eliranoa@gmail.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	איריס חכם	22784		אילת	המדיינים	10			iris3arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 הבניה לשטח עיקרי אשר ניתן יהיה לממש בבית מס' 18 בלבד, שינוי קווי בנין וקביעת קו בנין לבריכה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למבנה קיים לשטח עיקרי.

2. שינוי קווי בניין.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		48
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	48
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים א'	48

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,991	100
סה"כ	1,991	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,989.48	100
סה"כ	1,989.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, בריכת שחיה פרטית, מחסן פרטי.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. גמר - באזור זה יותר גמר בניינים : בטיח לבן, טיח אקרילי בגוונים בהירים, חומרים קרמיים, תכנון זמין מונה הדפסה 8 אבן בגוונים בהירים ב. גגות - גגות רעפים או שילוב גגות רעפים עם חלק גג שטוח ובתנאי שהגגות בסוגי המבנים השונים יהיו בעלי אופי אחיד. ג. מחסן חצר - יותר בצמידות למבנה קיים, שטחו לא יעלה על 4.5 מ"ר ויהיה מחומרים קלים כגון פלסטיק או עץ. גובה המחסן 2.5 מ', ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המבקש. ד. מצללות - בחזית הרחוב תותר מצללה לחניה בקו בנין 0. בחזית אחורית תותר פרגולה בקו בנין 4 מ'. ובחזית צידית 1 מ' מעץ ו/או מתכת. ה. בריכת שחיה - הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד ולא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. - בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. - המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. - מתקני עזר, משאבות, מסננים וכיוצ"ב לבריכות השחיה יוסתרו בתוך המבנה או מתחת לקרקע שבסמוך. ו. חזית לעיצוב אחיד - חזיתות המבנים יהיו בעלות אופי המשכי, מעוצבות באלמנטים ארכיטקטוניים זהים חוזרים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש כללי	עיקרי							שרות	מעל הכניסה הקובעת		
											מעל הכניסה הקובעת			קדמי	ציד-י-ימני
מגורים א'	מגורים א'	48	1989	829.5 (1)	225 (2)	53.01	40	5	2.5	8.7	2	7	4 (3)	7	3.4

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:

א. קו בנין נקודתי לבריכת שחיה 1 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת זכויות הבניה המוצעות בתכנית זו, ניתן יהיה לממש בתת יחידה 5 עפ"י תשריט הבית המשותף - בית מס' 18..

(2) מתוכם 75 מ"ר לחניה מקורה. והשאר לשטח שירות.

(3) 3.4 מ' נקודתי, לפי תשריט ונספח בינוי..

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.

- היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

- סיכונים סיסמיים: עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

- תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

מצללות - בחזית הרחוב תותר מצללה לחניה בקו בנין 0. בחזית אחורית תותר פרגולה בקו בנין 4 מ'. ובחזית צידית 1 מ' מעץ ו/או מתכת.

בריכת שחיה - לא מקורה יותרו מחוץ לקווי הבניה אך במרחק שלא יפחת מ-1 מ' מגבול המגרש (מבלי לשנות את המפלסים המותרים לפיתוח). מתקני עזר, משאבות, מסננים וכיוצ"ב לבריכות השחיה יוסתרו בתוך המבנה או מתחת לקרקע שבסמוך.

6.4**תשתיות**

כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

הוראות בינוי ופיתוח

לא ניתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו

(קיים או מוצע)

20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע) 35 מ'

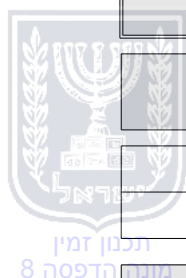
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל



6.4	תשתיות
	-מחוז דרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

6.5	היטל השבחה
	יוטל היטל השבחה כחוק.

6.6	ביוב וניקוז
	- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או כוסה בחומר חדיר אחר. - הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

