

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0849232

מגרש 461 שחמון 6 אילת

מחוז

דרום

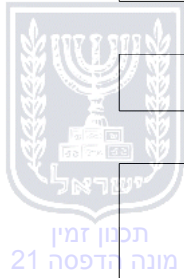
מרחב תכנון מקומי

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 מציעה שינוי מגבלות בנייה למבנה צמוד קרקע למגורים ברובע 6 שחמון אילת.
תוספת זכויות בנייה במסגרת יעוד מגורים א.
קביעת קו בניין תת קרקעי לברכת שחייה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 461 שחמון 6 אילת

602-0849232

מספר התכנית

0.382 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 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	193807
קואורדינאטה Y	383426

1.5.2 תיאור מקום

רובע 6 בחלקו המזרחי, המגרש הינו מגרש בממוקם בין שני מגרשים ופונה מזרח לכיוון הים.

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	לבונה		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40128	מוסדר	חלק	65	

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

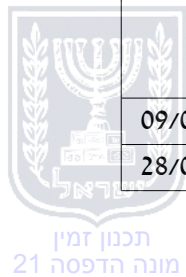
לא רלוונטי

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	החלפה		5280	2256	09/03/2004
417 /2 מק/	החלפה		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
בינוי	מנחה	1: 100		10/01/2021	משה נתן	13: 04 09/12/2021		לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250		10/12/2021	משה נתן	12: 11 08/12/2021		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	א-טים פתרונות אבטחה בע"מ א-טים פתרונות אבטחה בע"מ			אילת	(1)	9	050-4987327		Fanditali@yahoo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1951.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	א-טים פתרונות אבטחה בע"מ א-טים פתרונות אבטחה בע"מ			אילת	חטיבת הנגב (1)	9	050-4987327		Fanditali@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 1951.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		א-טים פתרונות אבטחה בע"מ א-טים פתרונות אבטחה בע"מ			אילת	חטיבת הנגב) (1	9	050-4987327		Fanditali@yahoo.com

(1) כתובת: ת.ד. 1951.

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	052-3572395	08-8505051	0523572395m@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלא עואד	987		באר אורה	(1)	20			alaawad75@gmail.com

(1) כתובת : 20.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 בנייה לשטח עיקרי.
קביעת קו בניין תת קרקעי לברכת שחייה .

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי של 50 מ"ר.

סה"כ שטח כולל 280 מ"ר , שטח שרות ללא שינוי ' לפי סעיף 62א(א)16(א)2(2)

2. תוספת קו בניין תת"ק לברכת שחייה וחדר מכונות בחזית מזרחית :
מאושר 2 מ' מוצע 1.0 מ' לפי סעיף 62א(א)4.

3. שינוי מפלס הכניסה לבית לגובה 60.30 מ', מאושר 56.00 מ' . ללא שינוי בגובה האבסולוטי הסופי 64.50 מ' לפי סעיף 62א(א)9.

4. שינוי בחלוקת הקומות לקומה מעל הכניסה הקובעת לבניין וקומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבניין לפי סעיף 62א(א)9.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	381.73	100
סה"כ	381.73	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
הוראות	4.1.2
בינוי ו/או פיתוח לאור השינויים בהוראות הבינוי, ביחס למאוסר בתכניות הקודמות, יש להחיל על התכנית את סעיף 62א(א)(5).	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	382 (1)	118	30 (2)	112	20	280	50 (3)	1	4.2	1	1	4	2	2

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) מסי מגרש 461.

(2) 30 מ"ר לחנייה.

(3) 200 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

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.

6.2**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 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.

6.3**חניה**

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

6.4**פסולת בניין**

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



6.5	הנחיות מיוחדות
	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 סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור. 3. 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. 4. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.6	
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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



6.8	הוראות פיתוח
	א. גדרות: גדרות וקירות תמך לכל צידי המגרשים ייבנו מאבן גרניט מקומית או שווה ערך. ב. באזור מגורים א, גובה מירבי של קיר תומך בין המגרשים, לא יעלה על 3.5 מ' (תותר חריגה של עד 0.5 מ' במקומות בהן לא ניתן ליישם גובה מקסימלי זה). ג. במגרשים הגובלים עם שטחים ציבוריים וכבישים גובה קירות הפיתוח יהיה עד 5 מ'.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה
--	------------------------------------

