

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0948976

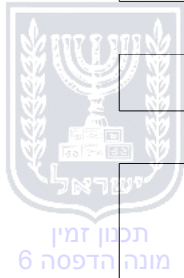
מגרש 211 שחמון 6 אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

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 תוספת זכויות בניה במגרש 211 המיועד למגורים בבניה צמודת קרקע, כמו כן, שינוי בקו בנין לבריכה ושינוי במיקום מפלס ה-0.00, בכדי לאפשר כניסה ראשית ממפלס הרחוב. חלוקת זכויות הבניה מעל ומתחת ל 0.00 במיקום החדש.

זאת בסמכות מקומית וללא שינוי ביעוד הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 211 שחמון 6 אילת

602-0948976

מספר התכנית

0.403 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 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	193320
קואורדינאטה Y	383295

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	חיננית	8	

שכונה שחמון 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	70	

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	פרק	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
2 /מק/ 417	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 2 /מק/ 417 ובאה במקומה.	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				רחל ארנון דהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ארנון דהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	08/07/2021	רחל ארנון דהן	12: 59 09/07/2021	מנחה, מחייב לעיניין קווי הבנין	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/04/2021	רחל ארנון דהן	20: 45 12/04/2021		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



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	אלעי גילאל			אילת	חיננית	8			elay_2007@hotmail.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		אלעי גילאל			אילת	חיננית	8			elay_2007@hotmail.com

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	רחל ארנון דהן	3902		אילת	הדייג (1)				rachel.ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלא עואד	987		אילת	הכנענים	7			alaawad75@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 441 אילת.

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**

התכנית מציעה שינויים בזכויות ומגבלות הבניה במגרש 211, בשכונת שחמון 6.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למבנה בשטח עיקרי

עפ"י סעיף 62א(א) 16(א) 2.

מותר: 180 מ"ר, מוצע: 230 מ"ר

2. שינוי במפלס ה 0.00 הקבוע בתכנית. מאושר: 69.0, מוצע: 72.80. ללא שינוי ברום הגובה האבסולוטי המאושר.

עפ"י סעיף 62א(א) 9

3. חלוקת זכויות הבניה: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי 83.4 מ"ר, שירות 7 מ"ר, חניה 30 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי 146.6 מ"ר, שירות 13 מ"ר. עפ"י סעיף 62א(א) 9

4. שינוי קווי בניין נקודתי לבריכת שחיה, כמסומן בתשריט.

מותר: 2 מ', מוצע: 1 מ'. עפ"י סעיף 62א(א) 4.

5. שינוי חומרי גמר. עפ"י סעיף 62א(א) 5.

6. החלפת הוראות תכנית מס' 2/ מק/ 417 בתכנית זו.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		211
סימון בתשריט		יעוד
קו בנין תחת/ תת קרקעי		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		211

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	403	100
סה"כ	403	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	403.29	100
סה"כ	403.29	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יח"ד אחת, צמודת קרקע בבניין חד משפחתי.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות רום הבניין המותר לא יעלה על שתי קומות ויעמוד על 8.5 מ' ממפלס ה-0.00. (סופי כולל מתקנים). יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים בבתים כגון: ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל. תותר בניית מחסנים וחצרות שרות כחלק משטחי השרות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיותרו הינם: טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'. ושילוב גמר לוחות HPL. החניה תהיה בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חנייה בנוייה ומקורה על קו 0, לאורך חזית הרחוב של המגרש ובצמוד למגרש השכן, כמסומן בתכניות הבינוי ופיתוח שאושרו בוועדה המקומית מס' 11/5/07 מיום 30/05/07. רוחב מבנה החניה יוגבל ל- 6 מ' וגובהו עד ל- 3 מ'. עפ"י תכנית מס' 2/מק/417
ב	קווי בנין תותר בניית בריכת שחיה בחצר בקו בנין 1 מ'. כולל את חדר המכונות. וחניה מקורה בקו בנין נקודתי 0. כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש מוחלט
ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	2.48	1	50 (2)	69.48	280	13	146.6	37 (1)	83.4	403	211	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי		
(4) 2	(4) 4	211	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) מתוכם 30 מ"ר לחניה ו 7 מ"ר לשירות.

(2) 200 מ"ר.

(3) ללא שינוי רום גובה אבסולוטי הקבוע בתכנית המאושרת.

(4) קו בנין תת קרקעי וקו בנין לחניה, כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
 תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.
 תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.
 א. במידה ויידרש לדרג קיר פתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש.
 ב. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ- 2 מ' לבריכת שחייה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

6.2**חניה**

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

6.3**אדריכלות**

1. כניסה קובעת לבניינים :
 מפלס ה-0.00 שהוא הכניסה הקובעת לבניין הינו מחייב. תותר סטיה של 0.5 מ' מגובה ה-0.00+ המצויין .
 רום גובה הבניין המותר הינו מחייב. ויקבע מגובה מפלס ה-0.00 המצויין בתכנית הבינוי והפיתוח, שאושרה בועדת משנה מס' 5/07 (11) מיום 30/5/07 .
2. מתקנים טכניים : כל המתקנים הטכניים שיוצבו על גג המבנים יוסתרו ע"י מסתור בנוי שיהווה חלק בלתי נפרד מעיצוב הבנין ובאותם חומרי גמר.
3. צנרת לבית פרטי : כל צנרת בבנין (כגון : ביוב, מים, חשמל, טלפון, טלוויזיה, גז, דלק והסקה) תהיה פנימית בלבד.
4. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיתרו הינם : טיח מגוון מינרלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
- אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון : אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.
5. גגות : בכל אזורי המגורים יותר טיח חלק עם גמר צבע. גגות המבנים יהיו שטוחים, כאשר גמר משטח הגג יהיה אחיד לכל מבנן, גמר ריצוף או חצץ.
6. ממ"ד : בהתאם לדרישת הג"א ואישורה.
7. פרגולות : פרגולות הצללה הבולטות מעבר לקו בנין עד 40% מקו מגרש יותרו גם מחומרים כגון מעטפת המבנה עצמו בטון, אבן וכו'... הפרגולות יתוכננו ע"פ תקנות התכנון והבניה, התשנ"ז, 1997.
8. גובה הבניינים : גובה קומה מקסימלי יהיה 3.5 למגורים. יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים בבתים כגון : ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל .

6.4**בינוי ו/או פיתוח**

- א. מתקני אשפה :
 מתקני האשפה ישולבו באופן אחיד ע"פ תכנית הפיתוח בשטח או בגדר המגרש וישולבו ככל האפשר לא בחזית כבישים ראשיים.
- ב. גדרות :
 גדרות וקירות תמך לכל צידי המגרשים ייבנו מאבן גרניט מקומית או שווה ערך.
 ניקוז קירות תומכים יהיה ניסתר.

6.4

בינוי ו/או פיתוח

גובה מרבי של קיר תומך בין המגרשים, לא יעלה על 3.5 מ' (תותר חריגה של עד חצי מטר במקומות בהם לא ניתן ליישם גובה מקסימלי זה). בגבול המגרש עם שטחים ציבוריים וכבישים גובה קירות הפיתוח יהיה עד 5 מ'. בגבול עם אזורי השמורה הנופית (מגרשים לאורך כביש 63 לכיוון ואדי גרופ, ובגבול עם שצ"פ 813 באיזור המצוק לכיוון כביש 60 ובאיזורים הגובלים עם הוואדי של שצ"פ 813 גובה קירות הפיתוח לא יעלה על 6 מ'.

6.5

ביוב

לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית, אלא עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.

6.6

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 לקוי 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-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.

6.7

יוטל היטל השבחה כחוק.

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.

