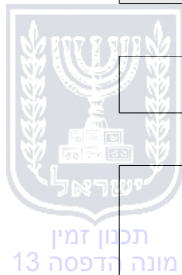


הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0759845

מגרש 254, השקד 10, שחמון 4 אילת



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אילת
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

07/11/2021

להפקיד את התכנית

20/12/2021

י"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 שינויים במגרש בנוי 254, במשעול השקד 10, אילת.

התכנית המאושרת במקום 2/במ/151 משנת 1994, מאפשרת: יחיד אחת למגורים, 230מ"ר ועוד 30מ"ר לחניה מקורה, בתכסית 30% ובגובה 7.5 מ'.
תכנית זו מציעה: תוספת יחיד קטנה, תוספת בזכויות הבניה העיקריות, הגדלת התכסית, שינוי מפלס הכניסה ולפיכך שינוי בגובה הבית.
זאת ללא שינוי ביעוד הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 254, השקד 10, שחמון 4 אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0759845

1.2 שטח התכנית 0.600 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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 193975
 קואורדינאטה Y 384425

1.5.2 תיאור מקום

משעול השקד 10, רובע 4, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	10	משעול שקד	אילת

שכונה רובע 4 - שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	מוסדר	חלק	84	

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 13



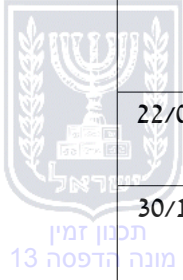
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
73 /101 /02 /2	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 2 / 73 /101 /02 .	5187	2509	22/05/2003
151 /במ/ 2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /במ/ 151 ממשיכות לחול.	4257	514	30/10/1994



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס חכם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס חכם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה ומחייב לעיניין רום גובה סופי וקוי הבנין.	17: 18 13/06/2021	איריס חכם	13/06/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		09: 20 16/09/2019	איריס חכם	12/09/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	אברהם מזרחי			אילת	משעול שקד	10	050-9111177		tziporeilat@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		אברהם מזרחי			אילת	משעול שקד	10	050-9111177		tziporeilat@gmail.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	איריס חכם	22784		אילת	המדיינים	10	053-4499600		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



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 ותוספת יח"ד במבנה קיים, ללא שינוי ביעוד הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למבנה קיים בשטח עיקרי.
2. תוספת יח"ד
3. שינוי קווי בניין עפ"י המסומן בתכנית הבינוי.
4. שינוי תכנית.
5. שינוי גובה מרבי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	254

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	254
להריסה	מגורים א'	254
קו בנין עילי	מגורים א'	254
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	254

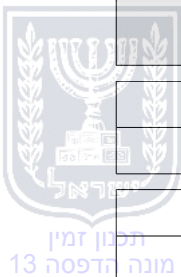
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	600	100
סה"כ	600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	600.3	100
סה"כ	600.3	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה צמודת קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. 2 יחידות דיור בחלוקה הבאה: דירה עיקרית ויחידת דיור משנית בשטח עד 30 מ"ר. יחידת דיור משנית, הגדולה מ-30 מ"ר, תהווה סטייה ניכרת. כמו-כן תוספת יחידת דיור שלישית תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>יחידת הדיור המשנית הינה חלק אינטגרלי של הנכס ואינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור העיקרית.</p> <p>בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p> <p>ב. קביעת +0.00 - האבסולוטי 64.90.</p> <p>ג. גגות - חלק מהבקשה להיתר בניה תהיה תכנית גג מפורטת על כל מתקניו הכוללת רשימה של חומרי גמר. יותרו גגות שטוחים וגגות רעפים או שילובם. עד לגובה 8.1 מ'. זאת עפ"י גובה ה 0.00 הקבוע בתכנית זו.</p> <p>ד. חומר קירות חוץ - במקרה של מבנה קונבנציונאלי חומר הבניה העיקר וצורת הגימור יהיו בטיח + צבע.</p> <p>ה. מחסן - עד 6 מ"ר יחושב בשטחי שירות, מעבר לכך יחושב כשטח עיקרי.</p> <p>ו. מצללות - בחזית הרחוב תותר מצללה לחניה בקו בנין 0 לחניה. קווי הבניין למצללות בחצר יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ז. בחצר הדרומית והמערבית תותר בריכה וח.מכונות בקו בנין תת קרקעי -1 מ' עפ"י נספח בינוי.</p> <p>ח. בשטחי הבניה יחושבו כל שטחי הקומות כולל שטח עליית הגג בתחום שבו גובהו נטו הוא 2 מ' לרבות קומת עמודים ולמעט מקלט עד 10 מ"ר ומרתף שלגובהו לא יעלה על 2.2 מ', סככה לרכב עד 20 מ"ר, מרפסת גג שאינה מקורה ומעקה עד 1.1 מ', כרכובים עד לבליטה 0.5 מ' (גג שטוח) ועד 1.20 מ' (גג רעפים).</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכת שחיה:</p> <p>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא 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 באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד							
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת											
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.1 (3)	3.33	2 (2)	40	73.33	440	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי	600	254	מגורים א'	מגורים א'
(5)	(5)	(5)	(5)	(4) 2	(3) 8.1	3.33	(2) 2	40	73.33	440	(1) 60	380	600	254	מגורים א'	מגורים א'			

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 מקורה. והשאר לממ"דים, מזווה, מחסן וח.כביסה..
- (2) יחידת הדיור הנוספת לא תעלה על 30 מ"ר.
- (3) לפי ה 0.00 האבסולוטי 64.9.
- (4) 2 קומות בחתך מעל הקרקע..
- (5) קווי הבניין יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה. 2. תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה. 3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש בקו בנין 0 לחזית קדמית. עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תשתיות</p> <p>כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.</p> <p>1. ביוב: כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית.</p> <p>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.</p> <p>מהתיל הקיצוני מציר הקו</p> <p>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'</p> <p>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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4</p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<p>6.4</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



6.5	היטל השבחה
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"</p>	

6.6	ניקוז
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



6.7	תקשורת
<p>כל מערכת התקשורת הטלפונית והכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחום המגרש.</p>	

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.

