

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-1016880

מגרש 467 - רובע 6 אילת

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

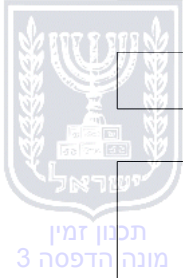
סוג תכנית

דרום

אילת

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זה חלה במגרש 467, בשכונת מגורים שחמון, רובע 6, אילת. בתכנית מבוקשות תוספת זכויות בניה ושינוי בקווי בניין לבריכת שחייה וחדר מכונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 467 - רובע 6 אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-1016880

1.2 שטח התכנית 0.495 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (2), 62א (א) (4)

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	193250
קואורדינאטה Y	383316

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 467 - רובע 6 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			

שכונה שחמון, רובע 6

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	76	

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 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 /02 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02 /2 /101. הוראות תכנית /02 /2 /101 תחולנה על תכנית זו.	2893	1043	17/02/1983
214 /03 /2	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /03 /2 /214. הוראות תכנית /03 /2 /214 תחולנה על תכנית זו.	5280	2256	09/03/2004
3 /214 /03 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /03 /2 /214 /3. הוראות תכנית /2 /214 /03 תחולנה על תכנית זו.	6458	5749	09/08/2012
417 /מק /2	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /2 /מק /417. הוראות תכנית /2 /מק /417 תחולנה על תכנית זו.	6055	1687	28/01/2010



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ולרי קורזיוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ולרי קורזיוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 22 12/09/2021	ולרי קורזיוב	12/09/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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 3

**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	יעקוב לוי			אילת	שיבולים	15 א	052-9535159		flevis1@gmail.com
	פרטי	שני לוי			אילת	שיבולים	15 א	052-9535159		flevis1@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקוב לוי			אילת	שיבולים	15 א	052-9535159		flevis1@gmail.com
פרטי	שני לוי			אילת	שיבולים	15 א	052-9535159		flevis1@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		יעקוב לוי			אילת	שיבולים	15 א	052-9535159		flevis1@gmail.com
בעלים		שני לוי			אילת	שיבולים	15 א	052-9535159		flevis1@gmail.com

**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	ולרי קורזיוב	103656	א.מ.הנדסה	אילת	שד התמרים	65	08-6340551		al6340551@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 617 אילת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

בתכנית מבוקשות תוספת זכויות בניה, שינוי בהוראות בינוי במפלס הכניסה הקובעת ושינוי קו בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה לפי 62א(א)(16)(א)(2)

מאושר:

שטח עיקרי: 180 מ"ר

שטח שירות: 30 מ"ר עבור חניה

20 מ"ר עבור שטח שירות אחר

מוצע:

שטח עיקרי: 230 מ"ר

שטח שירות: 30 מ"ר עבור חניה

20 מ"ר עבור שטח שירות אחר

2. שינוי בקו בניין צפוני ומזרחי לבריכת שחיה וחדר מכונות, לפי 62א(א)סעיף קטן 4

מאושר: 2 מ'

מוצע: 1 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	467

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	495.37	100
סה"כ	495.37	100

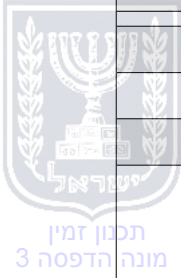
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	495.37	100
סה"כ	495.37	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 3תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
במגרש זה תותר הקמת מבנה ליחיד צמודת קרקע בבניין חד משפחתי ובריכת שחייה.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>אדריכלות</b>	א
יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים בבתים כגון : ח.מגורים, מטבח ופינת אוכל.	
<b>אדריכלות</b>	ב
חומרי גמר, חיפוי קירות - עפ"י סעיף 6.1 "עיצוב אדריכלי".	
<b>הוראות בינוי</b>	ג
גובה 0.00 המצויין בתכנית הבינוי , מורכב משני גבהים בגלל בעית טופוגרפיה : 1. גובה מפלס הכניסה הקובעת שהיא 0.00 המחייב של המבנה, ממנו ימדד הרום הסופי של הבניין. 2. גובה 0.00 משני המתייחס לגובה עליון של מגרש ובסיס הקיר התומך את המגרש/כביש שמעליו.	
<b>הוראות בינוי</b>	ד
תותר בניית מחסנים, חדרי כביסה , חצרות וחדרי שרות כחלק משטחי השירות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר.	
<b>חניה</b>	ה
החניות יהיו בתחום המגרש ולצורך כך תותר הקמת חניה בנוייה ומקורה על קו 0, לאורך חזית הרחוב של המגרש ובצמוד למגרש השכן. רוחב מבנה החניה יוגבל ל-6 מ' וגובהו עד ל-3 מ'. בקומה מעל תותר בניה על פי קווי הבניין העיליים המותרים כמסומן בתשריט ובתכניות הבינוי ופיתוח המאושרים.	
<b>הוראות פיתוח</b>	ו
לא יאושר היתר בניה לבקשה בה גובה קירות התמך בין המגרשים יחרוג מהמותר על פי הוראות תכנית ז(סעיף ד 6.6)	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					מעל הכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	200	50 (1)	230	495	1	467	מגורים א'	מגורים א'
2 (2)	4	2	2 (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) 30 מ"ר שירות (חניה) 20 מ"ר שירות.

(2) קו בניין 1 מ' לבריכה וחדר מכונות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.</p> <p>2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיותרו הינם:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- טיח מינראלי או אקרילי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר</li> <li>- אריחים קרמים ללא גלזוה</li> <li>- אבן מסותת (או מנוסרת) כגון: חברוני, מצפה, אבן כורכר, אבן חולי וכד'</li> </ul>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>הוראות בנושא חשמל:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת חשמל.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך:</p> <p>מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו 2.25 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוהה עד 33 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו 6.50 מ'</p> <p>בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו 13.00 מ'</p> <p>בשטח פתוח מהתיל הקיצוני 20.00 מ' מציר הקו</p> <p>ד. קו חשמל מתח על:</p> <p>מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק קטן מ-50 מ' מציר הקו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת חשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 סקר סייסמי</b></p> <p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפני ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.</p> <p>ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים בהתבסס עם פוטנציאל ההגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>	<p><b>6.4</b></p>



<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה.</p> <p>ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינייה לאתר מורשה כדין.</p>
<b>6.6</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.</p> <p>ב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ג. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש.</p> <p>ד. קירות תומכים ייבנו על פי תכנית ומפרט קונסטרוקטור.</p>
<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>א. כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעית ותאושרנה על ידי הגורמים המוסמכים.</p> <p>ב. ביוב: כל מבנה בשטח המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת הביוב בהתאם לתכנית מאושרת על ידי הועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת הביוב העירונית.</p>
<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק
<b>6.9</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>1. הבריקה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריקה.</p> <p>2. בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או ביצוע מרווח אוויר.</p> <p>3. מי הבריקה יסולקו למערכת הביוב הציבורית האופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה.</p>

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 7 שנים מיום אישורה.

