

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0918771

מגרש 218 רובע 6, שחמון, אילת

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

04/09/2022

להפקיד את התכנית

12/02/2023

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 שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 218 רובע 6 שחמון מתכניות 2/מק/417 ו 214/03/2 אשר קובעות מבני מגורים א' של 2 קומות מגורים . שינוי קו בניין של בריכה וחדר מכוונות. תוספת קומה מתחת ל 0.00, בניית מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה ותוספת זכויות במסגרת יעוד של מגורים א' רובע 6 שחמון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 218 רובע 6, שחמון , אילת
------------------------	-----------	-------------------------------

מספר התכנית	602-0918771
-------------	-------------

שטח התכנית	0.530 דונם
------------	------------

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

193344

קואורדינאטה Y

383378

1.5.2 תיאור מקום

דודאים 9, רובע 6, שחמון

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	דודאים	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40129	מוסדר	חלק	67	

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 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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	החלפה	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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /מק/ 417 ממשיכות לחול.	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				אייל לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מנחה			01/11/2021	אייל לוגאסי	10: 55 01/11/2021		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250		14/11/2022	אייל לוגאסי	09: 07 14/11/2022		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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
	אחר	אריאל בטאש (1)			אילת	שד התמרים	21	08-6340269	08-6370861	abettachi@free.fr

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מס' דרכון AI24512.

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אייל לוגאסי		אייל לוגאסי אדריכלים	אילת	שד התמרים	21	086340269		eyalarch@gmail.com
	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 10

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 בניה ושינוי מגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח.מכונות
2. תוספת זכויות בניה עיקריות
3. תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת ללא שינוי במפלס ה $78.60 + 0.00 =$ המחייב
4. בניית מצללה ומרפסת מעל החניה המקורה עד קו בניין 0
5. קביעת זכויות בניה עיקריות מתחת לכניסה הקובעת



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

תאי שטח		יעוד
218		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
218	מגורים א'	קו בנין תחתית/ תת קרקעי

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	530	100
סה"כ	530	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	529.78	100
סה"כ	529.78	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה צמוד קרקע 2 קומות מעל מפלס הכניסה וקומת מרתף, תותר יחידת דיור אחת ובריכת שחיה
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 3. 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.
ב	בינוי ו/או פיתוח
	תותר הקמת בריכת שחייה וחדר מכונות בקו בניין תת קרקעי במרחק 1 מ' מגבול מגרש.
ג	בינוי ו/או פיתוח
	תותר סטייה של 0.5 מ' מגובה ה 0.00 המותר המצויין שינוי מפלס הכניסה הקובעת לבנין ב- 0.5 מ' לא ישנה את רום הגובה המירבי של המבנה.
ד	בינוי ו/או פיתוח
	גובה מבנה החניה לא יעלה על 3.0 מ'. יותר שימוש בגג החניה המקורה עד קו בנין 0 כמרפסת, כמו כן יותר לקרות את המרפסת במצללה.
ה	חניה
	תותר בניית חניה מקורה בשטח של 30 מ"ר בתחום המגרש עד קו בנין 0. מפלס החניה יקבע כך שיאפשר שימוש בגג החניה כמרפסת.
ו	תכנית בינוי
	(1) יותר ניוד של שטחי השירות שאינם מיועדים לחניה ממעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין ולהיפך. (2) יותר ניוד עד 5% של שטח עיקרי שמעל המפלס הכניסה הקובעת לבניין אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת לבנין.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי תכנון מונה ה
				עיקרי	שרות											
מגורים א'	מגורים א'	218	530	280	50 (1)	80	410	38 (2)	1	8.5	2	1	2	2	4	2 (3)

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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין כפי שמסומן בתשריט מצב מוצע

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30 מ"ר לחניה בהתאמה במפלס הרחוב ו-20 מ"ר יותרו לאחד או לכמה מהשימושים הבאים: מזווה, ח.כביסה, מחסנים וממ"ד וניתן יהיה לנצלן בקומת המרתף או בקומות מעל בהתאם לצורך.

(2) 200 מ"ר.

(3) קו בניין 0 כמצויין בתשריט מצב מוצע.

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
 א. תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במגרש, חוות הדעת חייבת לציין במפורש את אחריות הקונס' למניעת עירעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
 ג. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
 ד. 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.

6.2**עיצוב אדריכלי**

א. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. (חומרים: 1) טיח מגוון מינראלי או אקרילי בגוונים שיאושרו ע"י אדריכל העיר. (2) אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי או אבן מסותת (או מנוסרת) כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'. (3) חומרים אחרים באישור אדריכל העיר. (4) שילוב של חומרי הגמר.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4**ניקוז**

בנייה משמרת מים:
 1. יש להבטיח כי 10% לפחות משטח המגרש יושארו כשטח חדיר למים, שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר כגון חצץ, חלוקי נחל וכד'. על מנת לאפשר קליטת מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
 2. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 3. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.
 5. במידה ובעל זכויות מעוניין להותיר פחות מ-10% שטחים חדירי מים בשטח המגרש בהיקף הנדרש, עליו להציג אמצעים אחרים להחדרת מי הנגר כדוגמת בורות חלחול, קידוחי החדרה וכדומה ולקבל את אישור רשות המים על פי דין.

6.5**ביוב**

מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת העירונית.

6.6**תשתיות**

מערכות תשתית:
 כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו'.

6.6

תשתיות

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

תשתיות

א.במידה וידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש.

ב.קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחייה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.


נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר
תוכנית מספר: 602-0918771 שם התוכנית: מגרש 218 רובע 6, שחמון , אילת
עורך התוכנית: אדר' אייל לוגאסי תאריך: 01/11/2021 חתימה: _____
זכויות בניה עפ"י תכנית מס' 2/מק/417

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי/ (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	218	375	180	⁽¹⁾ 50	--	--	230	200	1	⁽²⁾ 8.50	2	--	4	2	2

הערות:

(1) 20 מ"ר לשירות, 30 מ"ר לחניה.

(2) רום גובה מרבי יחשב ממפלס ה-0.00 המאושר בתכנית 214/03/2 שהינו +78.60.

