

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-1055789

מגרש 2070, משעול עינב 6, שחמון 4, 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 שינויים במגרש 2070, במשעול עינב 6, אילת.

התכנית המאושרת במקום 602-0657932, קבעה את גבולות המגרש, ומאפשרת: יח"ד אחת למגורים, 180 מ"ר עיקרי, 30 מ"ר שירות ועוד 30 מ"ר לחניה מקורה, בתכנית 150 מ"ר ובגובה 7.5 מ'.

תכנית זו מציעה: תוספת בזכויות הבניה העיקריות, שינוי בקוי הבנין, הגדלת התכנית ושינוי במפלס הכניסה הקובעת בהתאמה למשעול, שנמוך בכ 2 מ' מה 0.00 בתכנית המאושרת. זאת ללא שינוי ביעוד הקרקע.

לפי סעיפים: 62(א)16, 62(א)2, 62(א)4, 62(א)5, 62(א)9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 2070, משעול עינב 6, שחמון 4, אילת

ומספר התכנית

602-1055789

מספר התכנית

0.478 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (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	193825
קואורדינאטה Y	384075

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 2070, משעול עינב 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	משעול עינב	אילת

שכונה רובע 4 - שחמון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	מוסדר	חלק		24

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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
209 /03 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 209 /03 /2. הוראות תכנית 209 /03 /2 תחולנה על תכנית זו.	4636	3153		09/04/1998
151 /במ /2	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /במ /151 ממשיכות לחול.	4257	514		30/10/1994
73 /101 /02 /2	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 2 /73 /101 /02.	5187	2509		22/05/2003
602-0657932	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0657932 ממשיכות לחול.	8881	6171		26/05/2020



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לילך בלולו				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לילך בלולו		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 15 08/03/2023	לילך בלולו	08/03/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	ליאור גורבצ'בסקי			אילת	משעול עינב	6	054-5299935		halenas1@g mail.com
	פרטי	אלונה סובוטין			אילת	משעול עינב	6	054-5299935		halenas1@g mail.com

**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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	לילך בלולו			אילת	הצפצה	38	050-8810394		lilacht3@gma il.com
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 2070, ללא שינוי ביעוד הקרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה 50 מ"ר ללמגרש בשטח עיקרי

עפ"י סעיף 62א(א)16 (א)2).

מותר: 180 מ"ר

מוצע: 230 מ"ר

2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)4.

קו בנין מערבי מותר 5 מ', מוצע 3 מ'.

קו בנין דרומי מותר 4 מ', מוצע 3.5 מ'.

קו בנין צפוני ומזרחי 4 מ' ללא שינוי

קו בנין לבריכת שחיה וח. מכונות 1 מ'.

3. שינוי תכסית. מותר: 32%, מוצע: 40%. עפ"י סעיף 62א(א)9)

4. שינוי מפלס ה 0.00 האבסולוטי. מותר: 68.30 מ', מוצע: 66.30 מ'. עפ"י סעיף 62א(א)9)

5. שינויים בהוראות הבינוי, עפ"י סעיף 62א(א)5)



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

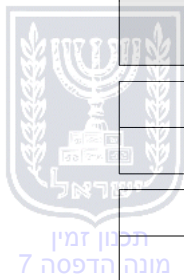
#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2070
סימון בתשריט	יעוד
קו בנין תחתי/ תת קרקעי	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח כפופים
2070	2070

#### 3.2 טבלת שטחים

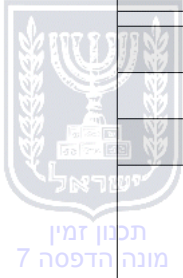
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	478.09	100
סה"כ	478.09	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	480.79	100
סה"כ	480.79	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים יחידת דיור אחת, חד משפחתית בבניה צמודת קרקע
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<p><b>אדריכלות</b> הוראות בינוי:</p> <p>א. תותר בנית בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.</p> <p>ב. לא תותר הקמתם של מבני עזר נפרדים, למעט סככה למקום חניה ללא קירות. במידה ותיבנה חניה מקורה בתחום קוי הבנין, היא תהיה לשתי מכוניות בשטח כולל של לא יותר מ-30 מ"ר.</p> <p>ג. יותר לבנות גג שטוח או רעפים משופע או שילוב ביניהם.</p> <p>ד. קביעת <math>+0.00</math> - האבסולוטי 66.30, שטחי בניה עד חצי מטר מתחת ל <math>0.00</math> האבסולוטי, יחושבו בזכויות מעל הקרקע.</p> <p>ה. מצללות - קווי הבניין למצללות בחצר יהיו בולטים עד 40% מקווי הבניין.</p> <p>ו. 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, סככה לרכב עד 20 מ"ר, מרפסת גג שאינה מקורה, כרכובים עד לבליטה 0.5 מ' (גג שטוח) ועד 1.20 מ' (גג רעפים).</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	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	מעל הכניסה הקובעת								
							עיקרי					שרות			
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	7.5	1	40	60.3	290	(1) 60	230	478.09	2070	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(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) מתוכם 30 מ"ר עבור חניה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
2. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
3. קירות תמך יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית גגות מפורטת הכוללת את כל המתקנים והפתרונות להצנעתם.
5. תוכן תכנית הפיתוח למגרש תכלול בין היתר גם חניה בתחום המגרש, פריסת קירות הפונים לאזורים ציבוריים, גבהים ושיפועים ושילוב מתקני התשתיות.

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש. עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3

### ניקוז

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

6.4

### 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'



תשתיות	6.4
<p>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>	

הפקעות ו/או רישום	6.5
<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>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

התנייה	מספר שלב	תאור שלב
אישור תכנית זו.	1	היתרי בניה

### 7.2 מימוש התכנית

מועד משוער כ-8 שנים.

