

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-1039569

מגרש 198, בחבושים 7, שחמון 4, אילת

מחוז

דרום

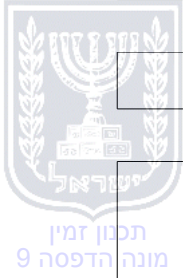
מרחב תכנון מקומי

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 בבית קיים במגרש 198, במשעול החבשים 7, 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, שינוי בקוי הבנין, הגדלת התכסית ושינוי נקודתי בגובה הבית.  
זאת ללא שינוי ביעוד הקרקע.

במגרש זה אושרה הקלה בישיבה 01/2009(12) בתאריך 14/01/2009 בהקלה נקבע מפלס ה+0.00 האבסולוטי 64.27 וגובה מירבי ל-8.00



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 198, בחבושים 7, שחמון 4, אילת

מספר התכנית 602-1039569

1.2 שטח התכנית 0.772 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 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 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	193800
קואורדינאטה Y	383950

### 1.5.2 תיאור מקום

משעול חבושים 7, 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
	7	משעול חבושים	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		39

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 9



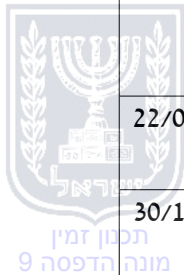
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

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



## 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	מנחה, מחייב לגבי קוי הבנין מקום יח"ד והגובה המירבי	14: 13 08/09/2022	שלמה נער	08/09/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי ופיתוח
לא		18: 14 02/04/2023	לילך בלולו	02/04/2023	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	יצחק אלימלך			אילת	משעול חבושים	7			itzikvilla@gmail.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	ליכך בלולו	52444		אילת	הצפצפה	38	050-8810394		lilacht3@gmail.com
אדריכל	אדריכל	שלמה נער	34961		אילת	(1)				shlomonaar@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) כתובת: ת.ד 5201 אילת.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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 7% זכויות בניה למבנה קיים בשטח עיקרי

עפ"י סעיף 62א(א)16 (א)2.

מאושר: 200 מ"ר

מוצע: 54 מ"ר

סה"כ: 254 מ"ר

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

קו בנין צפוני נקודתי, למצללה 0מ' (עפ"י היתר מאושר).

קו בניין מערבי נקודתי, למצללה 2 מ'.

קו בנין לבריכת שחיה וח. מכונות 1מ'.

3. תוספת יח"ד קטנה, עד 30 מ"ר.

עפ"י סעיף 62א(א)16 (א)8

4. שינוי תכסית. מותר: 150 מ"ר, מוצע: 220מ"ר. עפ"י סעיף 62א(א)16 (א)9

5. שינוי גובה מירבי נקודתי. מותר: 8.0 מ"ר, מוצע: 8.2 מ"ר. עפ"י סעיף 62א(א)16 (א)4

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	198	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין עילי	מגורים א'	198
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	198

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	755	100
סה"כ	755	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	754.58	100
סה"כ	754.58	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה צמודת קרקע
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<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>ב. קביעת <math>+0.00</math> - האבסולוטי 64.27, שטחי בניה עד חצי מטר מתחת ל <math>0.00</math> האבסולוטי, יחושבו בזכויות מעל הקרקע.</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 8.2 מ'. זאת עפ"י גובה ה <math>0.00</math> 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 - קווי הבניין למצללות בחצר יהיו כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.</p> <p>ז. תותר בריכה וח.מכונות בקו בנין תת קרקעי -1 מ'</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, 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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	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								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.2 (3)	2.59	2 (2)	29.1	40.67	314	60 (1)	254	772	198	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	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 לחניה מקורה..
- (2) יח"ד אחת עיקרית ויח"ד קטנה..
- (3) 8 מ' לכלל המבנה, ו 8.2 מ' נקודתי בגמלונים..
- (4) כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי..

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.                  2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.                  3. יחידת הדיור המשנית הינה חלק אינטגרלי של הנכס ואינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור העיקרית. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש. עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 ניקוז</b></p> <p>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 תחמת 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.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 תקשורת</b></p> <p>כל מערכת התקשורת הטלפונית והכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחום המגרש.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>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'</p>	<p><b>6.5</b></p>



**תשתיות**

**6.5**

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'

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.



**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

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

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער כ-10 שנים.

