

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1036771

מגרש 3210 רובע שחמון 11 רחוב מועדי ישראל אילת

מחוז

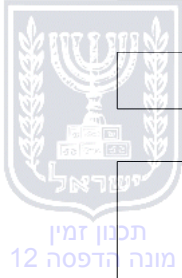
דרום

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

מיקום התכנית הוא ברובע 11 שחמון מגרשים 110-113 על פי תכנית 223/02/2.
לאחר איחוד המגרשים 110-113 למגרש חדש 3210 בועדת משנה מס' 2021001 מיום 31/01/2021, מבוקש בתכנית זו:

עדכון קוי הבנין בהתאם לאיחוד וקווי בנין לבריכות, תוספת יח"ד, תוספת שטח עיקרי, תוספת שטח שרות לחניה, עדכון מפלס הכניסה הקובעת, תוספת קומה ללא שינוי גובה ותוספת שימושים במבנים 65-71 ועדכון הוראות למתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 3210 רובע שחמון 11 רחוב מועדי ישראל אילת

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 602-1036771

שטח התכנית 1.2
18.139 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (א) 4א, 62 א (א) (5), 62 א (א) (8)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	192250
קואורדינאטה Y	384300

1.5.2 תיאור מקום

שכונת שחמון 11 בין הרחובות חודשי השנה ומועדי ישראל

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		חודשי השנה	אילת
		מועדי ישראל	אילת

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40131	מוסדר	חלק	31-34	

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
08/11/2007		477	5735	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 223/02/2 ממשיכות לחול.	החלפה	223 /02 /2
30/11/2021		1706	10023	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 270 /02 /2. הוראות תכנית 270 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	270 /02 /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			בעז שרייבמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		בעז שרייבמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת מצב קיים	13: 58 30/11/2022	בעז שרייבמן	30/11/2022	1		רקע	אדריכלות
לא	התכנית תהיה מחייבת לענין 0.00, מספר קומות, קווי בנין, מיקום הכניסות וסידורי החניה, העמדת המבנים.	17: 10 01/12/2022	בעז שרייבמן	01/12/2022		1: 250	רקע	בינוי
לא	טבלת הקצאה	12: 17 19/12/2022	בעז שרייבמן	19/12/2022		1: 100	מחייב	טבלאות הקצאה
לא	נספח נופי	15: 35 01/08/2022	נתנאל בלוקא	31/07/2022		1: 250	רקע	סביבה ונוף
לא		13: 56 19/12/2022	זאב גורן	19/12/2022		1: 250	רקע	תנועה
לא		17: 13 01/12/2022	בעז שרייבמן	01/12/2022		1: 1000	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			ליאם נחמיאס חב' לבנין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high- group.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חי נחמיאס		ליאם נחמיאס חב' לבנין בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7 א	03-9495967		oshra@high- group.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	בעז שרייבמן		שרייבמן אדריכלים בע"מ	תל אביב- יפו	דרך השלום	7	03-5465361		arc@schreib- man.co.il
	יועץ נופי	נתנאל בלוקא	37898		כפר סבא	ויצמן	125	09-7668884		nati@baluka. co.il
	יועץ תחבורה	זאב גורן	12133473		אשדוד	שד ירושלים	18	08-9945333		eng.goren@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

לאחר איחוד המגרשים 110-113 למגרש חדש 3210 בועדת משנה מס' 2021001 מיום 31/12/21, מבוקש בתכנית זו שינוי קווי בנין, תוספת יחידת דיור, תוספת שטחי בניה, תוספת קומה, שינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. עדכון קוי הבנין בהתאם למגרש המאוחד. קוי הבנין יהיו בהתאם למופיע בתשריט ויהיו מחייבים עפ"י סעיף 62א(4) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת יחידת דיור אחת בסה"כ 73 יח"ד במקום 72 המותרות לפי סעיף 62א(8).
3. שינוי בהוראות בנוגע לקו בנין לבריכת - 1.5 מ' במקום 2 מ' המותרים, עפ"י סעיף 62א(4) לחוק.
4. תוספת של 175 מ"ר עיקרי למגורים 9,535 מ"ר עיקרי למגורים במקום 9,360 מ"ר המותרים, תוספת 10 מ"ר שטחי שרות למתקן טיהור עבור בריכת שחיה, עפ"י סעיף 62א(16)(א) לחוק.
5. תוספת שטחי שרות בתת הקרקע לצורך חניה מיסעות לחניה ולמערכות טכניות משותפות 6,160 מ"ר במקום 5,760 מ"ר תוספת של 400 מ"ר (7%) לשרות במרתף לצורך המגורים למבנים 65-71, בהתאם לסעיף 62א(15) לחוק.
6. שינוי הוראות בינוי / עיצוב אדריכלי, תכסית, מפלס הכניסה הקובעת בהתאם לסעיף 62א(5).
7. תוספת קומה למבנים 65-71 ללא תוספת גובה לפי סעיף 62א(4) לחוק.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	3210



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א מיוחד	18,139	100
סה"כ	18,139	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	18,139.33	100
סה"כ	18,139.33	100



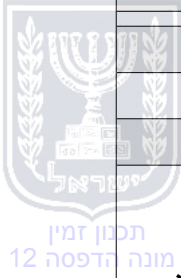
תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים בני 2 קומות, צמודי קרקע מעל קומת מרתף בודדים, מדורגים או טוריים.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. מרתפים :</p> <p>1. יותרו מרתפים משותפים לצורך חניה, בתחום קוי הבנין. ממרתפים אלו גישה לדירות בהן עודכן מפלס הכניסה הקובעת לצורך שימוש זה. במרתפים המשותפים יותרו בנוסף לחניה שימושים לצורך מערכות טכניות משותפות איורור, תאורה וגישה למרתפים אלו.</p> <p>2. למרתפים הצמודים לדירות המגורים יותרו השימושים אחסנה, ח. מכונות.</p> <p>ב. מצללות :</p> <p>תותר בנית מצללות ע"ג המרפסת ו/או בגינות בהתאם לזכויות בטבלת הזכויות סעיף מס' 5 לתכנית זו. השטח מיועד לצורך מצללות בלבד ולא ניתן להעבירו לשטח עיקרי למגורים.</p> <p>ג. גגות :</p> <p>תותר בנית גגות שטוחים אשר יאטמו בחומרים עמידים בגוון לבן. מערכות על גג המבנה כולל מעבים, דודים, קולטים וכו' יוסתרו במלוא גובהן במסתור בנוי ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. חומרי הבניה :</p> <p>חזיתות המבנים יחופו באבן בהירה יותר שילוב של עד 30% של טיח אקרילי או חומרי גמר עמידים באישור הועדה המקומית.</p> <p>ה. מצננים, מזגני אויר, קולטים ודודים :</p> <p>כל המערכות הנ"ל ישולבו באדריכלות המבנים. לא תותר צנרת גלויה על גבי הקירות החיצוניים.</p> <p>ו. פיתוח המגרשים :</p> <p>חצרות פרטיות פנימיות במבנים, כפי שמפורט בנספח הבינוי, לא ישמשו לחניה או לחניה מקורה. לפחות 50% מהשטח הפנוי בחצרות הפנימיות יגונן וישאר ללא ריצוף.</p> <p>ז. גובה בניה :</p> <p>גובה הבניה יהיה 2 קומות ממפלס 0.00 של כל יחידת דיור כפי שמצוין בנספח הבינוי. יותרו עד 8.5 מ' ובנוסף מקס' 2 מ' נוספים להסתרת המערכות. למעט יחידות 65-71 בהן מפלס ה-0.00 יהיה מהקומה התחתונה ויותרו בסה"כ 3 קומות ללא מרתף.</p> <p>ח. בריכות שחיה :</p> <p>תותר הקמת בריכות שחיה במגרשים באישור הועדה המקומית. קו בנין לבריכות שחיה בהתאם למצויין בנספח הבינוי.</p> <p>ט. יותר קירוי החניה או חלקה עד גבול החצר הפנימית של כל יחידה. השטח המקורה ישאר פתוח לפחות בשתיים מפאותיו המחוברות ולא תתאפשר סגירתן.</p> <p>שטח זה אינו במנין השטחים המותרים.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2 (4)	8.5 (3)	73	40	20231	6160 (2)		2736	11335 (1)	18139	מגורים ב'

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) 1,800 מ"ר למצללות בלבד. 9,535 מ"ר למגורים..
- (2) השטח לצורך חניה ומערכות טכניות וכן שרות למגורים בתחום תכנית המבנים מעל..
- (3) בנוסף יותרו מסתורים לצרך הסתרת מערכות בלבד.
- (4) למבנים 65-71 יותרו 3 קומות מעל הכניסה הקובעת.
- (5) עפ"י תשריט ונספח הבינוי.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחום גבולות המגרשים, הכל לפי תקן החניה הארצי, שיהיה תקף בעת הוצאת היתרי בניה.
6.2	בינוי ו/או פיתוח	תכנית הבינוי בנספח הבינוי תהיה מחייבת לענין : א. מפלס 0.00 של כל יחידה, יותר שינוי שלא יעלה על 0.5 מ' מהמצוין בנספח. ב. מספר הקומות. ג. מיקום הכניסות וסידורי החניה. ד. מיקום הבניינים ואופיים.
6.3	פסולת בניין	פינוי האשפה ע"י הרשות המקומית בהתאם למופיע בנספח הבינוי.
6.4	פיתוח סביבתי	פרטי הגדרות, הפיתוח, המערכות, הפילרים וכו' יאושרו, ע"י הועדה המקומית, בהיתרי הבניה.
6.5	תשתיות	א. חיבור מערכות מים, חשמל, טלפון, גז וכו' מגבול המגרש אל המבנים תהיה תת קרקעית. ב. אספקת גז באמצעות צוברים טמונים בקרקע. מיקום צוברים בהתאם לנספח הבינוי.
6.6	בניה ירוקה	המבנים בתחום התכנית יחויבו עמידה בדרישות ת"י 5281 ברמת כוכב אחד לפחות.
6.7	תנאים בהליך הרישוי	1. היתרי בניה בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח בתכנית זו, לאחר אישורה. 2. הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התימור. 3. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי העפר שצפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מוכרז. 4. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות עפר, תהיה הקמת סוללות העפר להטיית זרימת דלקים ממתקני קצ"א בהתאם להוראות תכנית מתאר שחמון מס' 73/101/02/2. 5. רעידות אדמה : שטח התכנית נמצא באיזור הנתון לסיכוני רעידות אדמה. א. עמידות המבנים בפני סיכונים ססמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן ישראל ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו, שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה. ב. תכנון המבנים לעמידה בפני סיכונים ססמיים יהיה בהתאם ובכפוף לאמור בנספח "דו"ח גיאוטכני והמלצות לביסוס מבנים כנגד סיכונים ססמיים" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי תכנית זו. ג. לכל בקשה להיתר בניה למבנה, יצרף מגיש הבקשה דו"ח מפורט חתום בידי יועץ מומחה הכולל סכימה סטטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנה בהתבסס על מקדמי ההגברה של תאוצת הקרקע בשטח נשוא הבקשה כפי שיקבע בבדיקה ישירה באתר, וזאת כהשלמה לתקן ישראל ת"י 413 כאמור לעיל. ככל שבוצעה בדיקה ישירה באתרים סמוכים הזהים מבחינה גיאולוגית למקרקעין נשוא הבקשה, יערוך היועץ את הדו"ח המפורט בשים לב לתוצאות הבדיקות הנ"ל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע 8 שנים מיום אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

קווי בנין (מטר)				מספר קומות מירבי	מספר יח"ד	תכנית קרקע (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש	יעוד			
קדמי	אחורי	צידי שמאלי	צידי ימני				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל מפלס לכניסה הקובעת		
								שרות	עיקרי					עיקרי למצללות	שרות	
		כמסומן בתשריט		2	21	1995	5733	1680		525	798	2730	5092	110	מגורים	אזור מגורים א מיוחד
		כמסומן בתשריט		2	21	1995	5733	1680		525	798	2730	5437	111	מגורים	אזור מגורים א מיוחד
		כמסומן בתשריט		2	20	1900	5460	1600		500	760	2600	4461	112	מגורים	אזור מגורים א מיוחד
		כמסומן בתשריט		2	10	950	2730	800		250	380	1300	3150	113	מגורים	אזור מגורים א מיוחד
		כמסומן בתשריט		2	72	8835	19656	5760		1800	2736	9360	18140	3210 המאוחד	מגורים	אזור מגורים א מיוחד

(1) עבור בניית בריכה פרטית באזור מגורים א' מיוחד, תוספת של 10 מ"ר שטחי שרות למתקן טיהור.

(2) מפלס הכניסה הקובעת לבנין תיקבע ע"י תכנית בינוי לביצוע.

(3) במגרשים בהם מסומנים קווי בנין שונים מהמצוין ברוזטת הדרכים הגובלות בקווי הבנין, יהיו כפי שמסומן במגרשים הנ"ל.

(4) קו בנין לבריכת שחיה לא יפחת מ-2 מ' מגבול מגרש.

