

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

22/01/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

06/02/2023

תכנית מס' 602-0956557

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

איחוד וחלוקת מגרשים 454-457 שחמון 6 אילת

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית היינה הסדרה בין שכנים ביחס לבינוי קיים בשטח עפ"י תכניות מאושרות.

התכנית מציעה איחוד וחלוקה ושינוי קו בניין של מגרשים 454-455-456-457 ברובע 6 שחמון. תכנית נוכחית מבטלת את החלוקה שאושרה בתכנית 602-0638700 במגרשים 454-455-456 ומחזירה את גבולות המגרש המקוריים בהתאם לתכנית 214/03/2.

כמו כן התכנית מציעה איחוד מגרשים 456 ו 457 למגרש 4561, תוספת זכויות ושינויים במגבלות בניה.

התכנית כוללת את הטמעת הסעיפים שאושרו לתא שטח 454 בהקלה מס' 20200101 מיום 11/03/2020.

שאר מגבלות הבניה, ויעוד הקרקע יישארו כפי שנקבעו בתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

איחוד וחלוקת מגרשים 454-457 שחמון 6 אילת

602-0956557

מספר התכנית

2.012 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 מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	193755
קואורדינאטה Y	383404

1.5.2 תיאור מקום

רחובות מור ולבונה, רובע 6 בשחמון, 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
	4	לבונה	אילת
	6	לבונה	אילת
	3	מור	אילת
	5	מור	אילת

שכונה שחמון 6

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40128	מוסדר	חלק	58-61	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
270 /02 /2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 270 /02 /2. הוראות תכנית 270 /02 /2 תחולנה על תכנית זו.	10023	1706		30/11/2021
214 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 214 /03 /2 ממשיכות לחול.	5280	2256		09/03/2004
417 /מק /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 417 /מק /2 ממשיכות לחול.	6055	1687		28/01/2010
602-0638700	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0638700 ממשיכות לחול.	8374	13527		05/08/2019



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			איריס חכם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איריס חכם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		09: 22 06/12/2022	עלא עואד	31/01/2022	1		מחייב	טבלאות הקצאה
לא		18: 16 31/01/2022	איריס חכם	31/01/2022	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	מירב סיסי לוי			אילת	משעול הלויים	26	054-4903911		shlomi@raz nathan.co.il
	פרטי	שלמה לוי			אילת	משעול הלויים	26	054-4903911		shlomi@raz nathan.co.il
	פרטי	מרואן נופי		א.מ. יזמות אילת בע"מ	אילת	שיבולים	15			Architect@ mnoufi.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	איריס חכם	22784		אילת	המדדינים	10	053-4499600		iris3arc@gma il.com
מודד מוסמך	מודד	עלא עואד	987		אילת	הכנענים	7			alaawad75@g mail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 איחוד וחלוקת מגרשים, תוספת בזכויות הבניה ושינויים במגבלות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקה בהסכמה של המגרשים 454-456, ללא שינוי בשטחים. ואיחוד מגרשים 456-457 למגרש 4561. עפ"י טבלת ההקצאות.
2. תוספת זכויות בניה לתא השטח 4561.
3. הגדרת קוי בנין לתאי שטח, כמסומן בתשריט.
4. שינוי גובה מפלס הכניסה הקובעת ובהתאמה שינוי רום גובה מרבי אבסולוטי.
5. שינוי קווי בניין לבריכת שחיה וחדר מכונות.
6. בתא שטח 4561, תוספת קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	4561, 455, 454	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	4561, 455, 454

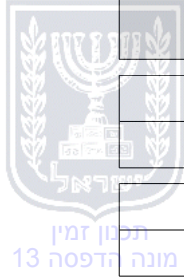
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	2,012	100
סה"כ	2,012	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,011.79	100
סה"כ	2,011.79	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים צמוד קרקע - 2 יחידות בכל תא שטח.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>1) רום הבניין המותר לא יעלה על שתי קומות ויעמוד על 8.5 מ' ממפלס ה-0.00 (סופי כולל מתקנים).</p> <p>בתא שטח 4561 תותר קומה 1 מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>2) לא תותר בניית בריכה על גג המבנה.</p> <p>3) מדרגות חיצוניות יהיה בתחום קווי הבניין, למעט מדרגות פיתוח.</p> <p>4) יותרו חללים כפולים (לגובה עד 2 קומות) באזורים המרכזיים בבתיים כגון: ח. מגורים, מטבח ופינת אוכל.</p> <p>5) תותר בניית מחסנים וחצרות שרות כחלק משטחי השרות כחלק מהמבנה, לא יותרו מבנים יבילים בחצר.</p> <p>6) חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיותרו הינם: טיח מגוון מינראלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר. אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.</p> <p>חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות התב"ע.</p> <p>7) החניה תהיה בתחום תא השטח ולצורך כך תותר הקמת חנייה בנוייה ומקורה על קו 0, לאורך חזית הרחוב של תא השטח, כמסומן בתכניות הבינוי, כמו כן יותר שימוש של גג החניה כמרפסת מקורה במצללה.</p> <p>8) בריכת שחיה:</p> <p>א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.</p> <p>ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ב	<p>אדריכלות</p> <p>סעיפים שאושרו לתא שטח 454 בהקלה מס' 20200101 מיום 11/03/2020:</p> <p>א. קו בניין אחורי מוצע: 3.6 מ'</p> <p>ב. שינוי מפלס הכניסה הקובעת- מוצע: +65.50</p> <p>ג. הקלה ברום גובה אבסולוטי - מוצע: +74</p>
ג	<p>אדריכלות</p> <p>גובה מפלס הכניסה הקובעת:</p> <p>תא שטח 454 : +65.50</p> <p>תא שטח 455 : +64.80</p> <p>תא שטח 4561 : +62.50</p> <p>יותר שינוי במפלס הכניסה האבסולוטי הקבוע בתכנית זו, של עד 0.5 מ'.</p>



מגורים א'	4.1
קווי בנין בניית בריכה שחיה וחדר מכונות במרחק של 1 מטר מגבול תא השטח.	ד



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	עיקרי					
(3)	(3)		2	8.5	2	(2) 46	63.63	280			(1) 50	230	440	454	מגורים	א' מגורים
(3)	(3)		2	8.5	2	(2) 40.16	56.22	280			(1) 50	230	498	455	מגורים	א' מגורים
(3)	(3)	1	2	8.5	2	50	64.25	690	12	18	(4) 88	572	1074	4561	מגורים	א' מגורים



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
(3)	454	מגורים	מגורים א'	(3)	(3)
(3)	455	מגורים	מגורים א'	(3)	(3)
(3)	4561	מגורים	מגורים א'	(3)	(3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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:

א. תותר בנית בריכת שחיה בחצר בקו בנין 1 מ'.

ב. תותר הקמת חניה בנויה בקו בנין 0. ומצללה לחניה בקו בנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות כוללים 30 מ"ר עבור חניה מקורה ו-20 מ"ר לשירות אחר.

(2) 200 מ"ר.

(3) לפי המסומן בתשריט.

(4) שטחי שירות כוללים 60 מ"ר עבור חניה מקורה והשאר לשירות אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.</p> <p>- תנאי להיתר בניה - קבלת חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/מילוי במגרש, המתייחסת למניעת ערעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ- 2 מ' לבריכת שחייה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.</p> <p>- סיכונים סיסמיים: א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה 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 על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p> <p>- פסולת בניין - א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
6.3	ביוב
	לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית, אלא עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
6.4	תשתיות
	<p>כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>תשתיות חשמל הוראות בניין ופיתוח</p> <p>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:</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין</p>





תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6.4	תשתיות
<p>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.</p>	

6.5	תשתיות
<p>כל מערכות התשתיות כגון: מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו', תהיינה תת קרקעית ובאישור הרשויות המוסמכות.</p>	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

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

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

טבלת הקצאה בהסכמת בעלים

טופס 2 (תקנה 5)

לתכנית מס' 602-0956557

מצב יוצא				מצב נכנס				נתוני המקרקעין		מס' סידורי				
תאריך חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים	יעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש (באחוזים)	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה	יעוד החלוקה במגרש	החלקים בבעלויות או בכסויות (באחוזים)	מס' זהות	שם הבעלים הראשון	שטח המגרש (מ"ר)	מס' מגרש	חלקה	מס' גוש	מס' סידורי
		מגורים	100%	1074	4561	מגורים	100%	027370279 032092934	לוי שלמה לוי מירב סיסי	460	457	60		
		מגורים	100%	498	455	מגורים	100%	027370279 032092934	לוי שלמה לוי מירב סיסי	614	456	61	40128	1
		מגורים	100%	440	454	מגורים	100%	516037587	א.מ. יזמות אילת בע"מ	440	454	58		
				2012						2012				סר הכל



21/3/2022

תאריך

מספר רשיון

א.מ. יזמות אילת בע"מ
ת.פ. 516037587
במס' 21/3/2022

חתימת המודד

א.מ. יזמות אילת בע"מ
ת.פ. 516037587
במס' 21/3/2022

שם המודד

3618