

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-1004050

מגרש 3 ברחוב אגס 29, שחמון 4, אילת

מחוז

דרום

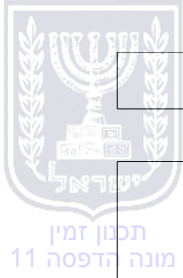
מרחב תכנון מקומי

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 תוספת זכויות בניה למגרש 3, בשחמון 4 אילת. ביעוד מגורים. במגרש מאושר שטח עיקרי של 810 מ"ר, התוספת המבוקשת 240 מ"ר, מהווה פחות מהשטח המקסימלי המותר להוספה, עפ"י סעיף זה, בסמכות מקומית.

המגרש כולל מבנה בין 8 יח"ד ועוד מבנה צמוד קרקע של 2 יח"ד, סה"כ 10 יח"ד.

מיקום ה 0.00 הכניסה הראשית למבנה ואופן חלוקת זכויות הבניה מעל ומתחת לקרקע, לפי היתר הבניה מס' 34/07, שאושר בועדה מס' (11)2/2007.

השינוי ליעוד"מגורים א"י" נובע מהתאמה להוראות המבא"ת. ולא משינוי ביעוד הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרש 3 ברחוב אגס 29, שחמון 4, אילת

602-1004050

מספר התכנית

3.180 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 62א (א) (16) (א) (1)

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	193655
קואורדינאטה Y	383911

1.5.2 תיאור מקום

משעול האגס 29, שחמון 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	משעול האגס	29	

שכונה שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	מוסדר	חלק	85	

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 11



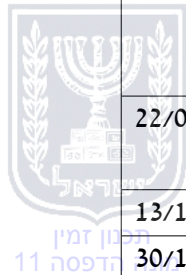
תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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/ 73 /101 /02 .	כפיפות	73 /101 /02 /2
13/10/2004			5334		ללא שינוי	2/ מק/ 370
30/10/1994		514	4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/ במ/ 151 ממשיכות לחול.	החלפה	2/ במ/ 151



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
לא	מחייב לעיניין רום גובה המבנים, אופי המבנים וחלוקת המגרש לגינות פרטיות.	11: 55 29/01/2023	שמואל דודסון	20/11/2022	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		16: 21 13/10/2021	איריס חכם	29/09/2021		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	דורון שזו (1)			אילת	משעול האגס	29	050-6248539		doron8477@gmail.com
	פרטי	יפעת שזו (1)			אילת	משעול האגס	29	050-6248539		doron8477@gmail.com
	פרטי	יורם לוי (2)			אילת	משעול האגס	29	050-6246243		doron8477@gmail.com
	פרטי	רחל לוי (2)			אילת	משעול האגס	29	050-3957998		doron8477@gmail.com
	פרטי	אליהו זזון (3)			אילת	משעול האגס	29	053-7322260		doron8477@gmail.com
	פרטי	יפעת אבירן (4)			אילת	משעול האגס	29	050-6248539		doron8477@gmail.com
	פרטי	שי אבירן (4)			אילת	משעול האגס	29	050-6248539		doron8477@gmail.com
	פרטי	ניסן רז (5)			אילת	משעול האגס	29	053-5466102		doron8477@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אנטה משעל רז (5)			אילת	משעול האגס	29	053-6299380		doron8477@gmail.com
	פרטי	איזאק סלם (6)			אילת	משעול האגס	29	050-6248539		doron8477@gmail.com
	פרטי	קורין רוזין סלם (6)			אילת	משעול האגס	29	050-6248539		doron8477@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: דירה 3.
- (2) כתובת: דירה 1.
- (3) כתובת: דירה 2.
- (4) כתובת: דירה 4.
- (5) כתובת: דירה 6.
- (6) כתובת: דירה 10.

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	המדיינים	10	053-4499600		iris3arc@gmail.com
אדריכל	אדריכל	שמואל דודסון	66610		אילת	הצבאים	516			shmu516@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עלא עואד	987		אילת	הכנענים	7			alaawad75@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 בזכויות בזכויות הבניה למגרש 3.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה למבנה קיים בשטח עיקרי.

עפ"י סעיף 62א(א)16 (א)1.

מותר: עיקרי 810 מ"ר

מוצע: עיקרי 1050 מ"ר

שטח ללא שינוי: שירות 360 מ"ר, לחניה מקורה 225 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

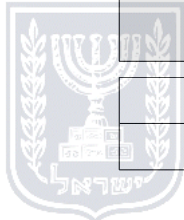
יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	3,180	100
סה"כ	3,180	100

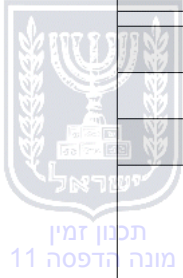
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	3,179.09	100
סה"כ	3,179.09	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>מגורים למבנים בני 2-4 קומות. לדירות הקרקע יצמדו חלקים מהמגרש לגינות פרטיות. תחום הגינות הפרטיות, כמצויין בנספח הבינוי. יותרו בריכות פרטיות בחצרות עד 1מ' מקו מגרש. תותר חניה עם פרגולה בקו בנין 0. חומרי הגמר של המבנים יהיו: אבן, אבן נסורה, פסיפס קרמי, מרצפות קרמיקה עפ"י לוח הצבעים של עיריית אילת. ושילוב של טיח לבן.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בריכת שחיה: הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 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.</p>



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							
								סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
5	5	1 (3)	3	11.9	3.18	10	30	51.41	(2) 1635	111	243	(1) 474	807	3180	3	מגורים	מגורים א'



צידדי-תכנון זמין
שמאלי-הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				קדמי	אחורי
5	3	מגורים	מגורים א'	5	5

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 225 מ"ר לחניה מקורה.
- (2) מיקום ה 0.00 הכניסה הראשית למבנה ואופן חלוקת זכויות הבניה מעל ומתחת לקרקע, לפי היתר הבניה מס' 34/07, שאושר בועדה מס' (11)2/2007. בתוספת הזכויות המאושרות בתכנית זו..
- (3) מיקום ה 0.00 הכניסה הראשית למבנה ואופן חלוקת הקומות מעל ומתחת לקרקע, לפי היתר הבניה מס' 34/07, שאושר בועדה מס' (11)2/2007..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה 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. חומרי הגמר לתוספות הבניה יהיו כדוגמת הקיים, בהתאם להנחיות מהנדס העיר או אדריכל העיר או מי מטעמו.
4. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.

6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה של עיריית אילת. בקו בנין 0.

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 תחירת 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

תקשורת

כל מערכת התקשורת הטלפונית והכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחום המגרש.

6.5

תשתיות

1. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים.
 - א. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת האזורית.
 - ב. 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.
 - 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'



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

תשתיות	6.5
<p>בשטח פתוח --- 8.50 מ' 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'</p> <p>בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, 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 לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.</p>	

6.6
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11