

**חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965**  
 שכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 11.01.2011  
**נתקבל**


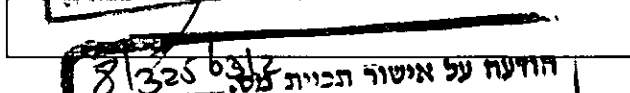
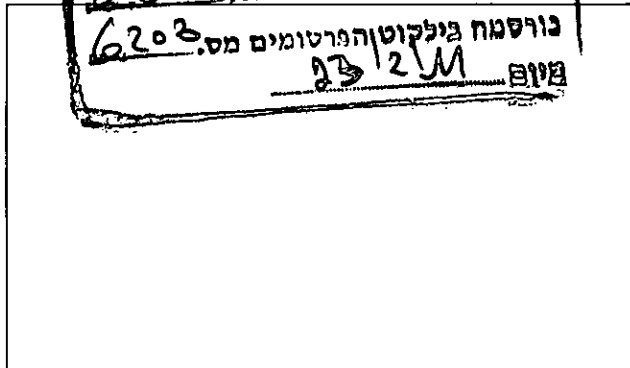
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 8/235/03/2

מבנה צמוד קרקע במגרש 332

מחוז **דרום**  
 מרחב תכנון **מקומי אילת**  
 סוג תוכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	
	
	

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, אפשרות לבניית קומת מרתף במגרש 332 שינוי במפלס ה- $\pm 0.00$ , בתכסית וברום גובה. בשכונת שחמון, רובע 4 אילת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

מבנה צמוד קרקע במגרש 332	<b>שם התוכנית</b>	<b>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
8/235/03/2	<b>מספר התוכנית</b>		
1.299 דונם		<b>1.2 שטח התוכנית</b>	
מילוי תנאים למתן תוקף	<b>שלב</b>	<b>1.3 מהדורות</b>	
מהדורה 3 בשלב מילוי תנאים למתן תוקף	<b>מספר מהדורה בשלב</b>		
דצמבר 2010	<b>תאריך עדכון המהדורה</b>		
• תוכנית מפורטת	<b>סוג התוכנית</b>	<b>1.4 סיווג התוכנית</b>	יפורסם ברשומות
• ללא איחוד וחלוקה.	<b>סוג איחוד וחלוקה</b>		
• כן	<b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת</b>		
• לא	<b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>		
• ועדה מחוזית	<b>מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף<sup>(4)</sup> בחוק</b>		
• לא רלוונטי	<b>היתרים או הרשאות</b>		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת, דרום
- קואורדינטה X 193475  
קואורדינטה Y 384600
- 1.5.2 תיאור מקום משעול הזית 16, רובע 4, שחמון, אילת
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת בתוכנית התייחסות לתחום • כל תחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית אילת שכונת שחמון, רובע 4 הזית 16

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	• מוסדר	• חלק מהגוש	8	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
73/101/02/2, 151/במ/2, 209/03/2	332

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לא רלוונטי
------------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
30/10/94	4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 151/מ/2 ממשיכות לחול.	• שינוי	151/מ/2
09/04/98	4636	התכנית משנה תנאים למתן היתר בניה.	• כפיפות	209/03/2
16/6/96	(9)3/96	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 73/101/02/2 ממשיכות לחול.	• שינוי	73/101/02/2

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		איייל לונאסי, אדריכל	דצמבר 2010	1		1:100	<ul style="list-style-type: none"> <li>• מנחה כשהלק מתנתונים המוגבה האבסולוטי הבניה למגורים בתחום השבר תגיאוולוגי אסורה פרט לפיתוח המגרש-גדרות כווון משעל פנימי, קירות עמודים וכו' באישור ד"ר"ח גאולוגי</li> <li>• הגדר החיקופית לרחוב בגובה 1.80 מ' גובה חלל כפול עד 7 מ'</li> </ul>	נספת ביניי
		איייל לונאסי, אדריכל	דצמבר 2010		13		מחייב	חוראות התוכנית
		איייל לונאסי, אדריכל	דצמבר 2010	1		1:250	מחייב	תשריט התוכנית

**כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
40082			0505369877		התמנית 8 אילת				030013551	רלף אותנה	

#### 1.8.2 יזם במועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
									לא רלוונטי	

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			08-626433	רח' התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע		מנהל מקרקעי ישראל מתוו דרום			לא רלוונטי					• בעלים
			0505369877	התמנית 8 אילת			030013551	רלף אותנה		לא רלוונטי				• חוכרים

#### 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
<a href="mailto:cyvalarch@zahav.net.il">cyvalarch@zahav.net.il</a>	086370861		086340269	ת.ד. 4077, אילת		אנייל לונאסי אדריכלים	83782	058437633	אנייל לונאסי	אדריכל				אדריכל	• עורך ראשי
<a href="mailto:Alion-map@cilacity.co.il">Alion-map@cilacity.co.il</a>	086370315	0504205030	0773205030	משעור סולית 15 אילת		אלון בן נתן	839	59087437	אלון בן נתן	מודד				מודד	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

קביעת זכויות ומגבלות בניה חדשות

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. תוספת זכויות בניה (מעל לקרקע) – 110 מ"ר : לקיים – סה"כ 100 מ"ר עיקרי, 10 מ"ר שרות.
- ב. תוספת קומת מרתף - 205 מ"ר מתוכם 155 מ"ר עיקרי.
- ג. קביעת רום גובה בגג שטוח 8.5 מ'.
- ד. תוספת תכסית ל-210 מ"ר.
- ה. קביעת מפלס ה 0.00 האבסולוטי מפלס +95.30
- ד. פתרון החניה יהיה באופן של חניה מוצללת בתוך גבול המגרש כחלק משטחי המצללה המותרים.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1299 מ"ר

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כולל קומת המרתף.		455 (עיקרי)	255+ (עיקרי)	200 (עיקרי)	מ"ר	מגורים
		210	60+	150	תכסית מ"ר	
			1	1	מסי יחיד	



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

### 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מבנה מגורים צמוד קרקע
ב.	2 קומות מעל הקרקע
4.1.2	הוראות
א.	יחידת דיור 1, במפלס $+0.00 = +95.3$ .
ב.	גמר – שילוב טיח מגוון וחיפוי אבן
ג.	גובה מקסימלי 8.50 מ' לגג שטוח ממפלס 0.00 האבסולוטי.
ד.	פתרון החניה יהיה באופן של חניה מוצללת בתוך גבול המגרש בקו בנין 0.
ה.	זכויות הבניה יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.1
ו.	תותר בניית מרתף – לפי נספח הבנוי.
ז.	בתוך תחום מגבלות הבניה: תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד, בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת יבוצע מרווח אויר. מי הבריכה יסולקו למערכת ביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. תותר הקמת חדר מכונות תת קרקעי (בגובה 1.8 מ').
ח.	בתוך תחום מגבלות הבניה: תותר הקמת גינה עם טרסות, קירות פיתוח בגובה עד 2.20 מ' ועמודי בטון.
ט.	תותר הקמת מצללה לחניה בקו בנין 0, עפ"י נספח בינוי.
י.	יתרו קירות חומת גדר הקפית הפונה אל המשעול הפנימי בגובה של עד 2.5 מ' (1.5 מ' ממפלס ה+0.00 של הבית), עפ"י הנחיות מהנדס ביסוס קרקע בלבד. גדר הקפית לרחוב בגובה 1.80 מ' לפי גדר אופיינית של השכונה.
יא.	תותר בניית חלל כפול עד גובה 7 מטר.

## 5. טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מוצע

### 5.1. מצב מוצע, עפ"י תכנית ז' :

קו"ב	קו"ב בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפימות (יח"ד לדגום נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ מוצר/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	שטח עיקרי				שטח עיקרי	שטח עיקרי
5	5	4 לשכר	1	2	8.50 מופלים 0.000 האבסולוטי	0.77	1	16.2%	42%	545	50	155	40	300	1299	1	מגורים

- הערה :
- \* שטחי השיירות כוללים : מחסן גינה, ממו"ד, חדרי כביסה, מחסנים וכיו"ב.

### 5.2. מצב מאושר, עפ"י תכנית מפורטת מס' 151/במ/2 :

סה"כ יחידות	קו"ב בנין	מס' קומות	יחידות למגורש	סויהת שטח מירבי	זכויות בית במ"ר			שטח מנימלי בדונמים	יעוד האזור	מס' מגרש
					שירות	שטח	שטח עיקרי			
1	על פי המסומן בתשריט	2	1	260	30	30	200	0.54	מגורים א' בודדים	332

- קו"ב בנין- קו בנין קדמי : כמסומן בתשריט, קו בנין כולל : 4.0 מ', קו בנין אחורי : 5.0 מ', אלא אם סומן אחרת בתשריט.
- כמגושים חד משפחתיים שטח בניה מרבי 200 מ"ר (שימושים עיקריים) לייח"ד, מזה כסוי קרקע מרבי 150 מ"ר.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

התרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה. בריכת שחיה : תנאי להיתר בניה לבריכת השחיה – אישור ממנהל, כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים.

**6.2 סיכונים סיסמיים**

- א. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 1) הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על-פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  - 2) על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

**6.3 תשתיות**

**כללי** - כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

**תשתיות חשמל****הוראות בנייה ופיתוח**

לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו	מרחק מציר קיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל והרשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, 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.

**6.4 היטל השבחה**

יוטל היטל השבחה כחוק.

<b>6.5 חניה</b>
החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

## **7. ביצוע התוכנית**




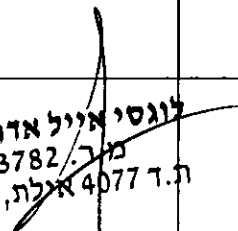
### **7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

### **7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה .

## 8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
				רלף אוחנה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל (אם רלבנטי)
					בעלי עניין בקרע
				רלף אוחנה	
					
		אילת		אייל לוגאסי	עורך התכנית

לוגסי אייל אדריכלים  
מ.ד. 83782  
ת.ד. 4077 אילת, 88000