

6206638

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 02.04.2012  
**נתקבל**

<b>הוראות התוכנית</b>
תוכנית מס' 11/235/03/2
שם תוכנית: מגרש 326 משעול הזית 4-שחמון 4 אילת.

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

#### אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965            משרד הפנים - מחוז הדרום            הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>18/7/11</u>  <b>לאשר את התכנית</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>24/5/12            תאריך: <u>                    </u>            יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 326. בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, תוספת קומת מרתף, שינוי תכנית, שינוי קווי בנין לבריכה, לחדר מכוונות ולחניה מקורה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

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

מגרש 326 משעול הזית 4 - שחמון 4 אילת

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

11/235/03/2

מספר התוכנית

1.666 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

14.02.2012 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מכורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

האם מכילה הוראות של תכנית מכורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

כן ועדה מחוזית

62 א לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת  
 קואורדינטה X 384700  
 קואורדינטה Y 193550
- 1.5.2 תיאור מקום בין משעול הזית לשד' ששת הימים.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת  
 התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב נפה באר שבע אילת  
 שכונה שחמון רובע 4 משעול הזית  
 רחוב מספר בית 4

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	מוסדר	חלק מהגוש	2	חלק 111
40092	מוסדר	חלק מהגוש	---	חלק 58

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	ל.ר.

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	ל.ר.

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

ל.ר.
------

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
209/03/2	שינוי כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 209/03/2	4636	09.04.1998
151/במ/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 151/במ/2 פרט לשינויים המצויינים בתכנית זו.	4257	30.10.1994
73/101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מס' 73/101/02/2	5187	22.05.2003
101/02/2	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר אילת על שינויה	2893	17.02.1983

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
		אדרי גדעון כץ	14.02.2012	---	13	---	מחייב	הוראות התוכנית
		אדרי גדעון כץ	14.02.2012	1	---	1:250	מחייב	תשריט התוכנית
		אדרי גדעון כץ	14.02.2012	1	---	1:100	מחייב לעניין קווי בניין, גובה מירבי, תכסית, ומפלס ה-0.00.	נספח בינוי מנחה

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התוכנית 1.8.1											
גוש/ חלקתי	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה / תואר	מקצוע
	amdarrresidenc e@gmail.com		054-7476690		משי הזית 4, אילת	---	---	---	05AR96007	ביתן איב חיים לורנט באמצעות הרצל דהן ת.ז. 057802340	

1.8.2 יזם בפועל	
	ל.ר.

בעלי עניין בקרקע 1.8.3											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר דרכון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	חוכר
amdarrresidenc @gmail.com	054-7476690			משי הזית 4, אילת			05AR96007	מס' דרכון	ביתן איב חיים לורנט באמצעות הרצל דהן ת.ז. 057802340		
		08-6264333		קריית הממשלה רח' התקווה 4 ת.ד. 233 באר שבע 84101		מינהל מקרקעי ישראל					בעלים

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו 1.8.4											
דוא"ל	מקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
Ek-arch@bezeqint.net	08-6325897	052-8033383	08-6325891	ת.ד. 202, אילת		מ.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	116163	016534711	גדעון כץ	אדריכל	
Vitaly- medidotl@bezeqint.net	08-6323124		08-6323122	ת.ד. 200, אילת		מדידות אילת הנדסה	902	307172635	ויטלי סוסינצקי	מודד מוסמך	מודד

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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**

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המסדירה בניה קיימת במגרש 326. בתכנית זו מבוקשות: תוספת זכויות בניה, תוספת קומת מרתף, שינוי תכסית, שינוי קווי בנין לבריכה, לחדר מכונות ולחניה מקורה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי זכויות בניה: מאושר: 200 מ"ר שטח עיקרי  
30 מ"ר שטח שרות  
30 מ"ר שטח שרות לחניה  
מוצע: 347 מ"ר שטח עיקרי  
10 מ"ר שטח שרות  
57 מ"ר שטח שרות לחניה  
תוספת בריכה: הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי לבריכה בתחום "קו השבר הגיאולוגי" באישור מהנדס וגיאולוג לעניין זה.  
שינוי מספר הקומות: מותר שתי קומות מעל לקרקע, מוצע 2 קומות מעל לקרקע וקומת מרתף.  
שינוי מרווחי בניה נקודתיים כמצויין בתשריט ובנספח הבינוי.  
שינוי בתכסית מירבית: מותר: 150 מ"ר  
מוצע: 27% (334 מ"ר)  
קביעת הנחיות בינוי עפ"י נספח הבינוי

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.666
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	347		+147	200	מ"ר	מגורים (שטח בניה עיקרי)
	1		0	1	יח"ד	מגורים

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		326	מגורים א'
		100	דרך משולבת
		200	דרך מאושרת

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.

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
75.10	1,251	75.10	1,251
18.90	315	18.90	315
6.00	100	6.00	100
100	1,666	100	1,666

↓

יעוד	מגורים א'	מגורים א'	יעוד
דרך מאושרת	דרך מאושרת	דרך מאושרת	דרך מאושרת
דרך משולבת	דרך משולבת	דרך משולבת	דרך משולבת
סה"כ	סה"כ	סה"כ	סה"כ



## 4 יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>שם ייעוד: מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע בבנין חד-משפחתי. בשטח המסומן" גבול מגבלות בניה" ("יקו שבר גיאולוגי") הבניה אסורה, לא יותר שימוש למגורים. על אף האמור, בשטח זה ניתן יהיה להשתמש: לדרכים, מדרכות, גינון, בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי לבריכה באישור מהנדס הועדה המקומית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	תותר בניית מבנה מגורים גובה הגג לא יעלה על 7.50 מ' מעל מפלס ה 0.00
<b>ב.</b>	תותר הקמת חניה מקורה בקירוי קל (פנל מבודד) בשטח שלא יעלה על 57.0 מ"ר על קו בנין 0 בתחום השבר הגאולוגי – כל זאת באישור יועץ קרקע ומהנדס.

<b>4.2</b>	<b>שם ייעוד: דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>א.</b>	תואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א.</b>	לא תותר כל בניה בתחום הדרך

<b>4.3</b>	<b>שם ייעוד: דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
<b>ב.</b>	תואי הדרך ורוחבה כמצויין בתשריט
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>ב.</b>	לא תותר כל בניה בתחום הדרך

**5. טבלת זכויות והוראות בניה**

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית במ"ד	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל שטח (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	שטח				עיקרי
מגורים א'	1	2	1	2	7.50	334	1	1	33.17	415	10	62	286	1251	326	מגורים א'
	כמצוין בתשריט (2)															

הערות:

- (1) חניה מקורה כמצוין בתשריט ובנספח הבנוי.
- (2) בריכת שחיה, חדר מכונות וחניה מקורה לפי קווי בנין תחתיים כמצוין בתשריט ובנספח הבנוי.

**5.2 נספח טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר.**

אחוזי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית במ"ד	צמימות (יח"ד)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		גודל שטח (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לקובעת							מעל לקובעת	שטח				עיקרי
מגורים א'	---	2	---	2	7.50	150	1	1	---	260	---	---	200	1251	326	מגורים א'
	כמצוין בתשריט															

הערות:

- (1) - שטחי שירות למעט חניה מקורה.
- (2) - שטחי שרות לחניה מקורה.

**6. הוראות נוספות****6.1. בינוי**

6.1.1 הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה ומחייב לעניין קווי בניין, גובה מירבי, תכנית ומפלס ה-0.00.

**6.2. תנאים למתן היתר בניה**

6.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.

6.2.2 על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים. היתר בנייה יצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

6.2.3 על המבקש להמציא אישור מהנדס אזרחי ואישור יועץ קרקע לבניית בריכת שחיה ומבנה החניה שבתחום "קו שבר הגיאולוגי" ובהתאם לתכנית מס' 209/03/2.

6.2.4 בתחום מגבלות הבניה לא יותר שימוש למגורים.

**6.2.5 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 אחד 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 בפני 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 ליעודו החדש של המבנה.

**6.3. היטל השבחה**

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

**6.4. חניה**

6.4.1 החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה ועל פי נספח הבינוי המהווה חלק מתכנית זו.

**6.5. בריכה סטנדרטי**

6.5.1 ע"פי הנחיות משרד הבריאות:

- א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- 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.

**6.6. ביוב**

א. התחברות למערכת ביוב העירונית עפ"י דרישה ותאום עם הגורמים הרלוונטיים.

6.7 תשתיות		
א. כל התשתיות יהיו תת-קרקעיות ובתאום עם הרשויות הרלוונטיות.		
ב. הוראות בנושא חשמל		
תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.		
איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים		
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.		
מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
20.00 מ'	-	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.		
לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.		
לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.		

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר.		

### 7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא שנה מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 	חתימה:	שם: ביתן איב חיים לורנט באמצעות הרצל דהן ת.ז. 057802340	מגיש התוכנית
תאריך: 16.02.12 מספר תאגיד: 512551169	חתימה: 88101 ת.ד. 202 6325897 6325897	שם: אדרי גדעון כץ תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: 	חתימה:	שם: ביתן איב חיים לורנט באמצעות הרצל דהן ת.ז. 057802340	בעלי עניין בקרע
תאריך:	חתימה:	שם:	בעלי עניין בקרע
מינהל מקרקעי ישראל			