

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

מבחן תכנון  
13-02-2013

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 2/מק/432

שם תוכנית: מבנה צמוד קרקע במגרש 327 רובע 4, אילת

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

### אישורים

#### הפקדה מתן תוקף

<p>ועדה מקומית אילת אישור תוכנית מס' 432/מק/2 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית בישיבה מס' 1102 תאריך 20/01/2013 הממונה על המחוז * מהנדס תכנון * רע</p>	<p>הודעה על אישור תוכנית מס' 432/מק/2 פורסמה בעיתון הארץ ביום 14/03/2013 ובעיתון הארץ ביום 14/03/2013 ובעיתון מקומי אילת ביום 14/03/2013</p>
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מציעה שינוי בקווי בניין למגרש 327 בשכונת שחמון, התכנית בסמכות הועדה המקומית עפ"י סעיף 62 א' (א) 4 לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה "שינויי קו בנין הקבוע בתכנית".

שינוי הפיתוח בשטח החצר, עפ"י סעיף 62 א' (א) 5 לתיקון 43 לחוק התכנון והבניה. "שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים"

התכנית מציעה שינוי ב 0.00 של המבנה, וגובה נקודתי לגג רעפים.

ללא שינוי יעוד (השינוי בצבע המגרש במצב המוצע נובע מעדכון לנוהלי המבא"ת)

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

פורסם ברשומות

מבנה צמוד קרקע במגרש 327

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית**

432/מק/2

מספר התוכנית

1.184 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1

מספר מהדורה בשלב

פברואר 2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

פורסם ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מקומית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

62 א(א) סעיף קטן 4

לפי סעיף בחוק

• 62 א(א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת**

קואורדינטה X 193550  
קואורדינטה Y 384675

**1.5.2 תיאור מקום רח' הזית 6 שכונת שחמון, אילת**

**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית אילת**

התייחסות לתחום הרשות נפה  
• חלק מתחום הרשות באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**

יישוב שכונה רחוב מספר בית  
אילת שחמון משעול הזית 6

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	3	

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
151/מב/2, 392/מק/2	327

**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
151/מב/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/במ/151 ממשיכות לחול.	4257	30/10/94
392/מק/2	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/מק/392 ממשיכות לחול.	5813	28/05/08

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אייל לוגסי	פברואר 2013	1		1: 250	• מחייב	תשריט התכנית
	וועדה מקומית	אייל לוגסי	פברואר 2013		13		• מחייב	הוראות התכנית
	וועדה מקומית	אייל לוגסי	פברואר 2013	1		1: 100 1: 250	מנחה ומחייב לעניין קווי בנין	נספח בינוי

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מגיש התכנית	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
מגיש התכנית	לא רלבנטי.	דניאל סולטן	332402239	לא רלבנטי.	לא רלבנטי	משעול הזית 6		052-4306512		

#### 1.8.2 יזם בפועל

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

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	לא רלבנטי	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	מנהל מקרקעי ישראל מחוז דרום	רח' התקוה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264333			
• חוכרים	לא רלבנטי	דניאל סולטן	332402239	לא רלבנטי.	לא רלבנטי.	משעול הזית 6		052-4306512		

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• אדריכל	אדריכל	אייל לוגסי	058437633	83782	אייל לוגסי אדריכלים	ת.ד. 4077 אילת	08-6340269	052-3443825	08-6370861	<a href="mailto:eyalarch@gmail.com">eyalarch@gmail.com</a>
• מודד	מודד מוסמך	ויטלי סוסניצקי	307172635	902	מדידות אילת הנדסה	ת.ד. 200 אילת	08-6323122		08-6323124	<a href="mailto:Medidot1@bezeqint.net">Medidot1@bezeqint.net</a>

**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
ל"ר	

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**

שינוי בקו בנין שינוי במפלס ה 0.00 שינוי ברום גבוה של המבנה שינוי בגובה חומות גדר בהיקף קו המגרש עד גובה 180 ס"מ

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. שינוי בקו בנין אחורי (צפוני) מאושר-5 מטר, מוצע-3 מטר. קו בנין צידי (מזרחי) מאושר 4 מטר, מוצע 3 מטר ושינוי נקודתי לקו בנין צידי (מערבי) מאושר 4 מטר, מוצע 1-4 עפ"י נספח בינוי, הכל לפי סעיף 62(א)(4)
- ב. כמו כן יותרו חומות גדר בהיקף קו המגרש עד גובה 180 ס"מ ביחס ל-0.00 הקבוע של המגרש, כמצוין בנספח בינוי, לפי סעיף 62(א)(5)
- ג. התכנית מציעה שינוי ממפלס 0.00=93.90 למפלס 0.00=94.30 סה"כ שינוי 40 ס"מ, לפי סעיף 62(א)(5)
- ד. שינוי נקודתי בגובה גג של המבנה ל 7.90 מ' ממפלס ה 0.00, לפי סעיף 62(א)(5)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית 1.184 דונם

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

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' 11), גובר האמור בטבלה 5.



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

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
			ל"ר	327	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.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
100%	1184	מגורים א' 1		100%	1184	אזור מגורים א'
100%	1184	סה"כ		100%	1184	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים 'א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א.	יחידת דיור 1 במפלס $+0.00 = 94.30$
ב.	חומרי בנייה וגמר : יהיה עפ"י נספח הבינוי קירות חוץ- טיח מגוון חלונות ופתחים- שילוב של מתכת, עץ וזכוכית שקופה.
ג.	בשטח המסומן ב"גבול מגבלות בנייה" ("הקו הגאולוגי") ברצועה ברוחב של 50 מ', הבנייה אסורה. בשטחים שבתחום הרצועה ניתן יהיה להשתמש: לדרכים, מדרכות, שבילים להולכי רגל, שטחים ציבוריים ופרטיים פתוחים, גינות, פרגולות הצללה וקירות פיתוח. בניית קירות פיתוח בתחום השבר הגאולוגי בגובה שמעל 1.80 מ' מעל 0.00 יאושרו ע"י יועץ קרקע בצירוף חישובים סטטיים בעת מתן היתר בניה.
ד.	כמו כן יותרו חומות גדר בהיקף קו המגרש עד גובה 180 ס"מ ביחס ל-0.00 הקבוע של המגרש, כמצוין בנספח בינוי.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

### 5.1 מצב מוצע, עפ"י תכנית זו:

קדמי צסוני	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית %	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי דרומי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
3	4 (2)	3	לפי קו השבר האולוגי	---	2	7.50 ממפלס 0.00 האבסולוטי ונקודתי 7.90ל	0.84	1	16.05	21.96%	260	---	---	60 (1)	200	1184	327	מגורים א' 1

• הערה:

- (1) שטחי השירות כוללים: מחסן גינה, ממ"ד, חדרי שירות, אחסנה וחניה 30 מ"ר.
- (2) קן בנין נקודתי עפ"י המסומן בנספח בינוי.

**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.  
בניית קירות פיתוח בתחום השבר הגאולוגי בגובה שמעל 1.80 מ' מעל 0.00 יאושרו ע"י יועץ קרקע בצירוף חישובים סטטיים בעת מתן היתר בניה.

**6.2 סיכונים סיסמיים**

א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.  
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.

**6.3 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 היטל השבחה**

יוטל היטל השבחה כחוק.

**6.5 תשתיות, ניקוז, תיעול, חשמל ואיכות הסביבה:**

**מערכות תשתית:** בהתאם לתכנית מס' 214/03/2.

**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 בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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:

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

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.

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.

**ביוב-** לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית הכל ע"פ נספח סניטרי שיוגש כחלק מבקשה להיתר בניה.

**7. ביצוע התוכנית**

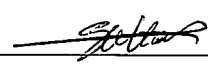
**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

**7.2 מימוש התוכנית**

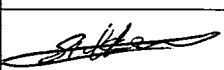
זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: דניאל סולטן	חתימה:	תאריך:
	חברה:		17.2.13
		מספר תאגיד:	

עורך התוכנית	שם: אייל לוגאסי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	לוגסי אייל אדריכלים מ.ד. 83782 ת.ד. 4077 אילת 88000	2013
		מספר תאגיד:	

זום בפועל	שם: ל"ר	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
		מספר תאגיד:	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: ממ"י		
בעל עניין בקרקע	שם: דניאל סולטן	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:		
		מספר תאגיד:	