

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 42/214/03/2

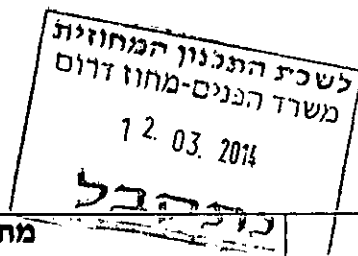
שם תוכנית: מבנה צמוד קרקע במגרש 213 שכ' שחמון רובע 6, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף

הפקדה

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965<br/> משרד הפנים - מחוז הדרום<br/> הוועדה המקומית החליטה ביום: <u>10/2/2014</u><br/> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/> <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>7/2/2014</u><br/> יו"ר הוועדה המקומית <u>נחמה</u></p> |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |  |

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 213 רובע 6 שחמון :  
שינוי קו בניין של בריכה וחדר מכוונות , בניית מרפסת מעל החניה המקורה ותוספת  
זכויות במסגרת יעוד של מגורים א' רובע 6 שחמון.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומותמבנה צמוד קרקע במגרש 213 שכי' שחמון  
רובע 6, אילת

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

42/214/03/2

מספר התוכנית

0.526 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה מרץ 2014

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**יפורסם  
ברשומות• האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

• מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק • לייר

• היתרים או הרשאות  
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או  
הרשאות.• סוג איחוד  
וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא

**1.5 מקום התוכנית****1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינטה X 193360  
קואורדינטה Y 383300

**1.5.2 תיאור מקום** רח' חנינית, שחמון 6, אילת**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אילת

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות  
נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** יישוב אילת  
שכונה שחמון, רובע 6  
רחוב רח' חנינית  
מספר בית 7

יפורסם  
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 40129    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | 73                  | -                 |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| לי"ר     | לי"ר         |

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

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| לי"ר        | לי"ר             |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

|      |
|------|
| לי"ר |
|------|

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

| מספר תוכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                          | מספר ילקוט פרסומים | תאריך   |
|--------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------|
| 214/03/2           | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 214/03/2 ממשיכות לחול. | 5280               | 9/3/04  |
| 417/מק/2           | • שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 417/מק/2 ממשיכות לחול. | (12)1/09           | 20/1/09 |

**1.7 מסמכי התוכנית**

| סוג המסמך     | תחולה   | קנ"מ  | מספר עמודים | מספר גיליונות | תאריך עריכת המסמך | עורך המסמך | גורם מאשר | תאריך האישור |
|---------------|---------|-------|-------------|---------------|-------------------|------------|-----------|--------------|
| תשריט התכנית  | • מחייב | 1:250 |             | 1             | מרץ 2014          | אייל לוגסי |           |              |
| הוראות התכנית | • מחייב |       | 14          |               | מרץ 2014          | אייל לוגסי |           |              |

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**

|             | 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.   | מאיר בנישעיה   | 056441330 | לא רלבנטי. | לא רלבנטי                       | נחל ציחור 1<br>ת.ד. 7697 אילת |       | 0577-387770 |     |       |

**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<br>קרית הממשלה<br>כאר שבע | 08-6264333 |             |     |       |
| • חוכרים | לא רלבנטי    | מאיר בנישעיה   | 056441330  |            |                                 | נחל ציחור 1<br>ת.ד. 7697 אילת         |            | 0577-387770 |     |       |

**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<br>אדריכלים          | ת.ד. 4077 אילת | 08-6340269 | 0523443825 | 08-6370861 | <a href="mailto:eyalarch@gmail.com">eyalarch@gmail.com</a>       |
| • מודד   | מודד מוסמך   | ויטלי סוסניצקי | 307172635 | 902        | מדידות אילת<br>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 |
|------|------------|
| לי"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**

התכנית המוצעת, משנה זכויות בניה/קובעת זכויות בניה חדשות

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. שינוי קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח. מכונות בלבד, מאושר 2 מ', מוצע 1 מ'
2. תוספת זכויות בניה: מאושר- 180 מ"ר, מוצע 180 מ"ר, סה"כ 360 מ"ר. מתוכם 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת.
3. מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה עד קו בניין 0

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                  |            |
|------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית | 0.526 דונם |
|------------------|------------|

| סוג נתון כמותי | ערך      | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|----------------|----------|-----------|-------------------------|-------------------|-------|-------|
|                |          |           |                         | מפורט             | מתארי |       |
| מגורים (עיקרי) | מ"ר      | 180 מ"ר   | +180                    | 360               |       |       |
|                | מס' יחיד | 1         | -                       | 1                 |       |       |

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 | 213     | מגורים א' |
|                |  |  |     |         |           |
|                |  |  |     |         |           |
|                |  |  |     |         |           |
|                |  |  |     |         |           |

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%     | 526 | מגורים א |   | 100%      | 526 | מגורים א' |
|          |     |          |   |           |     |           |
|          |     |          |   |           |     |           |
|          |     |          |   |           |     |           |
| 100%     | 526 | סה"כ     |   | 100%      | 526 | סה"כ      |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                                                                                              |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | שם ייעוד: מגורים 'א'                                                                                                                         |
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                      |
|       | מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע.                                                                                                    |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                       |
| א.    | תוספות הבניה<br>יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.1                                                                                              |
| ב.    | תותר חניה בתחום המגרש עד קו בנין 0, עפ"י תב"ע מאושרת.                                                                                        |
| ג.    | יותר קו בניין תת קרקעי למטרת בריכה וח.מכונות בלבד בגבול השכן 1 מ' מקו מגרש.                                                                  |
| ד.    | יותר שימוש בגג החניה עד קו בניין 0 כמרפסת, אשר פתוחה בלפחות 3 דפנות, הצללת המרפסת בתחום קיי הבניין ושטח המרפסת לא יחרוג מהשטח של החניה מתחת. |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

### 5.1 מצב מוצע, עפ"י תכנית זו :

| יעוד      | מס' תא שטח | גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר) | שטחי בניה מ"ר      |                       |                   |      | אחוזי בניה כוללים (%) | תכסית (מ"ר) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר)                 | מספר קומות        |                    | קווי בנין (מטר) |          |           |       |
|-----------|------------|----------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|------|-----------------------|-------------|-----------|-------------------------|---------------------------------|-------------------|--------------------|-----------------|----------|-----------|-------|
|           |            |                            | מתחת לכניסה הקובעת |                       | מעל לכניסה הקובעת |      |                       |             |           |                         |                                 | מעל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | קדמי            | ציד-ימני | ציד-שמאלי | אחורי |
|           |            |                            | עיקרי              | שרות (1)              | עיקרי             | שרות |                       |             |           |                         |                                 |                   |                    |                 |          |           |       |
| מגורים א' | 213        | 526                        | 260                | +20 מ' 30 לחניה מקורה | 100               | --   | 410                   | 77.94%      | 1         | $1000/526=1.9$          | ממפלס 8.50<br>ההפסד 0.00<br>(1) | 2                 | -                  | 2               | 4        | 2         | 4     |

- הערה : (1) כולל מתקנים ממפלס 0.00 האבסולוטי, עפ"י תבע מאושרת 2/מק/417.

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.  
תותר בנית בריכה וחדר מכוונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ'.  
תנאי להיתר בניה לאחר חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה/ מילוי במגרש, חוות הדעת חייבת לציין במפורש את אחריות הקונס' למניעת עירעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים

**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. בריכת שחיה**

1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
3. 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.

**6.5. עיצוב וחומרי גמר**

1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבנין מבחינת חומריו וצבע הבנין.
2. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי האקלים המיוחד של אילת. החומרים שיוותרו הינם:
  - טיח מגוון מינראלי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס העיר.
  - אבן טבעית מעובדת התואמת לרקע הטבעי המקומי כגון: אבן מצפה, כורכר, חברוני, חלילה וכו'.
  - חומרי הגימור בחזיתות יהיו עפ"י בחירת האדריכל בהתאמה להוראות התב"ע.

**6.6. קירות תמך**

- א. במידה וידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש.
- ב. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחייה ולחדר מכוונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.

**6.7 תשתיות, ניקוז, תיעול, חשמל ואיכות הסביבה.****מערכות תשתית : בהתאם לתכנית מס' 214/03/2.**

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

**תשתיות חשמל****הוראות בינוי ופיתוח**

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 :

| 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        | היתרי בניה | אישור תכנית זו |
|          |            |                |

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

## 8. חתימות

|                    |                  |             |        |
|--------------------|------------------|-------------|--------|
| מגיש<br>התוכנית    | שם: מאיר בנישעיה | חתימה:      | תאריך: |
|                    | חברה:            | מספר תאגיד: |        |
| עורך<br>התוכנית    | שם: אייל לוגאסי  | חתימה:      | תאריך: |
|                    | תאגיד:           | מספר תאגיד: |        |
| יזם<br>בפועל       | שם: ל"ר          | חתימה:      | תאריך: |
|                    | תאגיד:           | מספר תאגיד: |        |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם:              | חתימה:      | תאריך: |
|                    | תאגיד: ממ"י      | מספר תאגיד: |        |
| בעל עניין<br>בקרקע | שם: מאיר בנישעיה | חתימה:      | תאריך: |
|                    | תאגיד:           | מספר תאגיד: |        |