

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 31/214/03/2

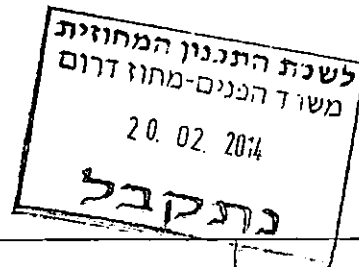
שם תוכנית: מבנה צמוד קרקע במגרש 232 שכ' שחמון רובע 6, אילת

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אילת

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים



| מתן תוקף                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | הפקדה |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| <p>התכנית תוכנית התכנון והבניה - 1965<br/>משרד הפנים - מחוז דרום<br/>החלטת ההגדרה והפיקוח:<br/><u>415/14</u><br/>לשם: תוכנית התכנון והבניה</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר<br/><input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>415/14</u><br/>התכנית תוכנית התכנון והבניה</p> |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |

**דברי הסבר לתוכנית**

התכנית מציעה שינוי מגבלות בניה למבנה מגורים במגרש 232 רובע 6 שחמון:  
שינוי קו בניין של בריכה וחדר מכוניות, תוספת מרתף, בניית מרפסת ומצללה 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  
ברשומות**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

שם התוכנית

מבנה צמוד קרקע במגרש 232  
שכ' שחמון רובע 6, אילת

מספר התוכנית

31/214/03/2

**1.2 שטח התוכנית**

0.457 דונם

**1.3 מהדורות**

שלב

- מילוי תנאים למתן תוקף

מספר מהדורה בשלב

1

תאריך עדכון המהדורה

פברואר 2014

**1.4 סיווג התוכנית**

סוג התוכנית

- תוכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

- כן

מוסד התכנון המוסמך  
להפקיד את התוכנית

- ועדה מחוזית

לפי סעיף בחוק

- ל.ר.

היתרים או הרשאות

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

סוג איחוד  
וחלוקה

- ללא איחוד וחלוקה.

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

- לא

יפורסם  
ברשומות

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

קואורדינטה X 193385  
קואורדינטה Y 383460

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

התייחסות לתחום הרשות  
נפה • חלק מתחום הרשות  
באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית**יפורסם  
ברשומות

יישוב  
שכונה  
רחוב  
מספר בית  
אילת  
שחמון, רובע 6  
רח' מליסה  
4

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 40129    | • מוסדר | • חלק מהגוש   | 53                  | -                 |
|          |         |               |                     |                   |
|          |         |               |                     |                   |

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    |
|--------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|----------|
| 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. | 6055               | 28/01/10 |

**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             | פברואר 2014       |            |           |              |
| הוראות התכנית | • מחייב |       | 14          |               | פברואר 2014       |            |           |              |

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.   | יצחק ממו       | 53627139  | לא רלבנטי. | לא רלבנטי                       | ת.ד. 1773 אילת |       | 057-7287014 |     |       |

**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' התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע | 08-6264333 |             |     |       |
| • חוכרים | לא רלבנטי    | יצחק ממו       | 53627139   | לא רלבנטי. | לא רלבנטי                       | ת.ד. 1773 אילת                   |            | 057-7287014 |     |       |

**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:evalarch@gmail.com">evalarch@gmail.com</a>       |
| • מודד   | מודד מוסמך   | ויטלי סושניצקי | 307172635 | 902        | מדידות אילת הנדסה               | ת.ד. 200 אילת  | 08-6323122 | 054-4205030 | 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**

קביעת זכויות ומגבלות בניה.

**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, תוספת 180 מ"ר עיקרי, סה"כ 360 מ"ר.
3. בניית קומה מתחת למפלס ה- 0.00+.
4. מרפסת ומצללה מעל החניה המקורה עד קו בניין 0.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

|                  |            |
|------------------|------------|
| סה"כ שטח התוכנית | 0.457 דונם |
|------------------|------------|

| סוג נתון כמותי | ערך      | מצב מאושר | שינוי (+/-) למצב המאושר | סה"כ מוצע בתוכנית |       | הערות |
|----------------|----------|-----------|-------------------------|-------------------|-------|-------|
|                |          |           |                         | מפורט             | מתארי |       |
| מגורים         | 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

| יעוד      | תאי שטח | תאי שטח כפופים |  |  |
|-----------|---------|----------------|--|--|
| מגורים א' | 232     | ל"ר            |  |  |
|           |         |                |  |  |
|           |         |                |  |  |
|           |         |                |  |  |
|           |         |                |  |  |

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 מאושר |     |        | ← | מצב מוצע |     |        |
|-----------|-----|--------|---|----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |   | יעוד     | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 457 | 100%   |   | מגורים א | 457 | 100%   |
|           |     |        |   |          |     |        |
|           |     |        |   |          |     |        |
|           |     |        |   |          |     |        |
|           |     |        |   |          |     |        |

## 4 יעודי קרקע ושימושים

|       |                                                                                                                                               |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1   | שם ייעוד: מגורים א'                                                                                                                           |
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                       |
|       | מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע ומרתף.                                                                                               |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                        |
| א.    | תוספות זכויות הבניה יהיו לפי המפורט בטבלה בסעיף 5.1                                                                                           |
| ב.    | תותר חניה בתחום המגרש עד קו בנין 0                                                                                                            |
| ג.    | תותר בניית בריכה וחדר מכוונות בקו בנין 1 מ' מקו מגרש.                                                                                         |
| ד.    | יותר שימוש בגג החניה עד קו בניין 0 כמרפסת, אשר פתוחה בלפחות 3 דפנות, הצללת המרפסת בתחום קווי הבניין ושטח המרפסת לא יחרוג מהשטח של החניה מתחת. |
| ה.    | מגבלות בניה: באזור המסומן "מגבלות בניה" (תחום סיסמי ב' לפי תכנית מס' 2/03/214) תותר בנית מבנה מגורים במגבלות גובה מרבי של 2 קומות.            |

## 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 (%) | מספר יח"ד | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | גובה מבנה (מטר) | מספר קומות         |                   | קווי בנין (מטר) |               |            |       |
|-----------|------------|------------------------------|--------------------|-----------------------|-------------------|------|-----------------------|-----------|-----------|-------------------------|-----------------|--------------------|-------------------|-----------------|---------------|------------|-------|
|           |            |                              | מתחת לכניסה הקובעת |                       | מעל לכניסה הקובעת |      |                       |           |           |                         |                 | מתחת לכניסה הקובעת | מעל לכניסה הקובעת | קדמי            | צידי-ימני     | צידי-שמאלי | אחורי |
|           |            |                              | עיקרי              | שרות                  | עיקרי             | שרות |                       |           |           |                         |                 |                    |                   |                 |               |            |       |
| מגורים א' | 232        | 457                          | 360                | +20 מ' 30 לחניה מקורה | 100               | --   | 410                   | 90%       | 43.76%    | 1                       | ל.ר.            | 8.50 ממפלס 0.00    | 2                 | 1               | כמסומן בתשריט |            |       |

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה 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 ותיקונו 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 חומרי 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 שחיה 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 לשתייה, 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: יצחק ממון   | חתימה: | תאריך: פברואר 2014 |
|                    | חברה:           |        | מספר תאגיד:        |
| עורך<br>התוכנית    | שם: אייל לוגאסי | חתימה: | תאריך: פברואר 2014 |
|                    | 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: יצחק ממון   | חתימה: | תאריך: פברואר 2014 |
|                    | תאגיד:          |        | מספר תאגיד:        |