

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

22-04-2015

תכנית מס' 602-0163113

אילת קבל

מבנה מגורים במגרש 305/3, שכונת יעלים, אילת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

16/3/15

לאשר את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה לעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה לעונה אישור השר

תאריך 10/6/15
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

20/10/2014

להפקיד את התכנית

16/12/2014

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינויים במגרש 305-, שינוי בקו בנין צפוני ודרומי, תוספת 2 יחידות דיור ותוספת שטח ללא שינוי ביעוד לבית מס' 305/3 בלבד.

התכנית ללא שינויי ביעוד (השינוי בצבע המגרש במצב המוצע נובע מעדכון לנוהלי המבא"ת).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מבנה מגורים במגרש 305/3, שכונת יעלים, אילת.

מספר התכנית 602-0163113

1.2 שטח התכנית 0.912 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אילת

קואורדינאטה X 192215

קואורדינאטה Y 386315

1.5.2 תיאור מקום שדי יעלים 305/3, שכונת יעלים, אילת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	שד יעלים	305	3

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40010	מוסדר	חלק	79	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
18/135/03/2	305
30/135/03/2	305
4/18/9	305

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
18 /135 /03 /2 ✓	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 18 /135 /03 /2 ממשיכות לחול.	2797	1416	25/03/1982
4 /18 /9	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4 /18 /9. הוראות תכנית 4 /18 /9 תחולנה על תכנית זו.	4224	3840	23/06/1994



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אייל לוגאסי			תשריט מצב מוצע	לא
בינוי חלקית	מחייב	1:100	1	19/11/2013	אייל לוגאסי		24/08/2014		לא
מצב מאושר	מנחה	1:250	1	19/11/2013	אייל לוגאסי		25/08/2014		לא

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	צחי רום			אילת	שד יעלים (1)	305	057-7480024		eyalarch@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שד יעלים 305/3, אילת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר	יוסף אלמלח			אילת	שד יעלים (2)	305	08-6340269		eyalarch@gmail.co
חוכר	מרסל אלמלח			אילת	שד יעלים (3)	305	08-6340269		eyalarch@gmail.co
חוכר	אלי זיתוני			אילת	שד יעלים (4)	305	08-6340269		eyalarch@gmail.co
חוכר	הרטה זיתוני			אילת	שד יעלים (5)	305	08-6340269		eyalarch@gmail.co
חוכר	יפה רום			אילת	שד יעלים (6)	305	057-7480024		eyalarch@gmail.co
חוכר	צחי רום			אילת	שד יעלים (7)	305	057-7480024		eyalarch@gmail.co



מדינת ישראל
ההגנה

(1) כתובת: רח' התקוה 4

קריית הממשלה

באר שבע.

(2) כתובת: שדי יעלים 305/2, אילת.

(3) כתובת: שדי יעלים 305/2, אילת.

(4) כתובת: שדי יעלים 305/4, אילת.

(5) כתובת: שדי יעלים 305/4, אילת.

(6) כתובת: שדי יעלים 305/3, אילת.

(7) כתובת: שדי יעלים 305/3, אילת.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל לוגאסי	83782		אילת	(1)		08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.



מדינת ישראל
ההגנה

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות ומגבלות בניה, שינוי בקו בניין ושינוי לבית 305/3 תוספת יח' דיור

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטח עיקרי: מאושר 684 מ"ר לכל המגרש, תוספת 65 מ"ר לבית 305/3 בלבד, סה"כ מוצע 749 מ"ר (תכנית זו אינה באה לבטל את הזכות לבקשת הקלה כמותית מתוך כח החוק בעבור יחידות הדיור השכונות במגרש זה)

ב. שינוי בקו בניין צפוני (אחורי) מ-5 מ' ל-0 מ' ודרומי (קדמי) מ-4 מ' ל-0 (כמסומן בתשריט).

ג. לבית 305/3 בלבד - תוספת 2 יח' דיור



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.912
------------------	-------



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	4	+2	6		* תוספת 2 יח' דיור לבית 305/3 בלבד.
מגורים (מ"ר)	מ"ר	684	+65	749		* 65 מ"ר תוספת לבית 305/3 בלבד.

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	305

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב-1	912	100
סה"כ	912	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	911.78	100
סה"כ	911.78	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמוד קרקע
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח * עפ"י תכנית מאושרת מס' 18/135/03/2 * 4 יחידות דיור + שתי יחידות דיור לדירה 305/3 בלבד. * קו בניין עפ"י תשריט ונספח בינוי



משרד התכנון

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מנתא שכה)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת עיקרי						סה"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים	305	912	(1)	749	82	75	6 (2)	7.5	2	0	0	0	0	0

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) בית 305/1 :

171 מ"ר

בית 305/2 :

171 מ"ר

בית 305/3 :

236 מ"ר

בית 305/4 :

171 מ"ר

(2) 4 קיים + תוספת 2 יח' דיור לבית 305/3 בלבד.

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי גמר המבנה יהיה טיח מגוון או חיפוי אבן בהתאמה למבנים הסמוכים. תותר הקמת מצללה וחומרי הגמר יהיו מבטון או עץ בלבד. לא יותר שימוש בפלדה לתוספות בניה או למצללות. גגות המבנה יהיו גגות רעפים למעט גגות של קומת הקרקע שבהם יותר גג שטוח לפי נספח ביוני
6.2	חניה פתרון חנייה עפ"י המצב הקיים, לאורך רח' יעלים ממזרח למגרש מעבר לשצ"פ וכן עפ"י תקן החניה בתכנית מתאר אילת שיהיה בתוקף בעת מתן היתר בניה.
6.3	סקר סייסמי 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.
6.4	תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
6.5	תשתיות מערכות תשתית: כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור חרשויות חמוסמכות. תשתיות חשמל הוראות בינוי ופיתוח לא ניתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים ייתן היתר בניה 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

6.5	תשתיות
	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.
6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה : 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור : יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	צחי רום שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסף אלמלח שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	מרסל אלמלח שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	אלי זיתוני שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	הרטה זיתוני שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	יפה רום שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
בעל עניין בקרע	שם:	סוג:	תאריך:
	צחי רום שם ומספר תאגיד:	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה: