

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0293837

מגרש 128 שחמון רובע 6 אילת

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית אילת  
 אישור תוכנית מס' 602-0293837  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התוכנית  
 בשיבה מס' 2016001 ביום 16.2.16  
 המכנינה על החוץ  
 שם הועדה

הודעה על אישור תוכנית מס' 602-0293837  
 פורסמה בעיתון ישראלי ביום 21.6.16  
 ובעיתון צה לארבע ביום 21.6.16  
 ובעיתון מקהרי 22.6.16 ביום 23.6.16

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המאפשרת תוספת 50.0 מ"ר שטחים עיקריים מעל למפלס הכניסה הקובעת בתא שטח 128 בשכונת שחמון רובע 6 באילת.  
בנוסף משנה התכנית את מפלס ה-0.00 הקובע בתכנית הבינוי וזאת ללא שינוי הגובה האבסולוטי המותר ביחס למפלס ה-0.00 המקורי. כמו כן תכנית מגדירה קו בנין קדמי ומשנה קווי בנין לבריכת שחיה מ-2 מ' ל-1 מ'.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 128 שחמון רובע 6 אילת
1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	602-0293837
1.3	מהדורות	שלב	0.652 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	מילוי תנאים למתן תוקף תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9
	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	193125
	קואורדינאטה Y	383275

**1.5.2 תיאור מקום**

**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	אח"י אילת	65	

שכונה רובע 6 שחמון

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40130	מוסדר	חלק	14	133

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
417/מק/2	128

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/03/2004	2256	5280		כפיפות	214 /03 /2
28/01/2010	1687	6055		שינוי	417 /מק /2

**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון כץ			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		גדעון כץ		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח חלקית	מחייב חלקית	1:100		01/03/2016	גדעון כץ	01/03/2016	מחייב לעניין קווי בנין	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	01/03/2016	גדעון כץ	01/03/2016		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	איוב חורי			אילת	משעול חליץ	18	08-6325891	08-6325897	
	פרטי	לינדה חורי			אילת	משעול חליץ	18	08-6325891	08-6325897	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	איוב חורי			אילת	משעול חליץ	18	08-6325891	08-6325897	
בעלים	לינדה חורי			אילת	משעול חליץ	18	08-6325891	08-6325897	

**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	גדעון כץ	116163	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	(1)		08-6325891	08-6325897	ek-arch@bezeqint.net
מודד מוסמך	מהנדס	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net





**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 ושינוי במגבלות הבניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

(1) שינוי זכויות הבניה עפ"י 62א(א)16(2): שטח עיקרי מאושר: 180.0 מ"ר

מוצע: 230.0 מ"ר (תוספת של 50.0 מ"ר)

שטח שרות מאושר: 20.0 מ"ר + 30.0 מ"ר לחניה, מוצע: ללא שינוי.

(2) שינוי מפלס ה-0.00 עפ"י 62א(א)9 - הקובע בתכנית ללא שינוי הגובה האבסולוטי המותר ביחס למפלס ה-0.00 המקורי

מאושר: +79.00, מוצע: +78.70.

(3) שינוי הוראות בבינוי עפ"י 62א(א)5: שינוי גובה מקסימלי בשטח שרות לחניה: מאושר - 2.20 מ', מוצע - 2.40 מ' לחניה נגישה לרכב גבוה.

(4) שינוי מרווחי קווי בניה עפ"י 62א(א)4 ונספח הבינוי מחייב לעניין:

מאושר: קווי בנין קדמי, וצדדי-ימני ושמאלי - 2.0 מ', קו בנין אחורי - 4.0 מ', קו בנין לחניה אפס

מוצע: קו בנין קדמי 2.0 מ' ושינוי נקודתי ל-1.6 מ',

שינוי קו בנין קדמי לבריכה: מאושר - 2.0 מ', מוצע - 1.0 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם 0.652

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	ממורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	230		+50	180	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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**

תאי שטח	יעוד
100	דרך מאושרת
128	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
128	מגורים א'
סימון בתשריט	
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
25.61	167	דרך מאושרת
74.39	485	מגורים א'
<b>100</b>	<b>652</b>	<b>סה"כ</b>

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
25.68	167.53	דרך מאושרת
74.32	484.72	מגורים א'
<b>100</b>	<b>652.25</b>	<b>סה"כ</b>

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417: באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע, המכיל יחיד אחת.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> כל הוראות תכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417 חלות בתכנית זו למעט השינויים המפורטים להלן: (1) בתא שטח מס' 128 יותר לבנות שלוש קומות מעל מפלס ה- $+0.00 = +78.70$ המוצע. (2) סה"כ זכויות הבניה יהיה כדלקמן: 230.0 מ"ר שטח עיקרי + 50.0 מ"ר שטח שירות. (3) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים. החומרים שיתרו הינם: טיח מגוון מינרלי, אבן ולוחות דמוי עץ. (4) יותר להקים בריכת שחיה בקו בנין קדמי 1.0 מ'
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	תוואי הדרכים ורוחבן כמצוין בתשריט.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b> כל הוות תכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417 חלות בתכנית זו

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מ"ר	מעל הכניסה הקובעת					
									שרות					עיקרי
(3) 2	4	2	2	3	10.7	1	(2) 41.2	280	(1) 50	230	485	128	מגורים	מגורים א'

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) 30 מ"ר שטחי שרות לחניה בלבד.

(2) תכסית 200 מ"ר.

(3) שינוי נקודתי ל-1.6 מ' כמסומן בתשריט ונספח בינוי המחייב, קו בנין 1.0 מ' לבריכת שחיה.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.                  (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.                  (3) מקלט על פי דרישות הג"א.                  (4) היתר בניה יינתן בכפוף למילוי הוראות והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>
<b>6.2</b>	<b>סקר סייסמי</b>
	<p>(1) עמידות מבנים בפני סיכונים סייסיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.                  (2) לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה גבוה של תאוצות קרקע שאותר באזור.</p>
<b>6.3</b>	<b>הנחיות מיוחדות</b>
	<p>עפ"י הנחיות משרד הבריאות:                  (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 אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
<b>6.4</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.
<b>6.5</b>	<b>פסולת בניין</b>
	<p>(1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.                  (2) תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים, ובהתאם לתכנית מס' 214/03/2 ו-2/מק/417.                  (1) כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה. (2) הרשת תחובר למערכת האזורית. (3) חיבור למערכת הביוב בתכניות יהיה על פי נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.</p>
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה חמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

מגיש התכנית	שם: איוב חורי	סוג: 	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 	
מגיש התכנית	שם: לינדה חורי	סוג: 	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: איוב חורי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 	
בעל עניין בקרקע	שם: לינדה חורי	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	חתימה: 	
עורך התכנית	שם: גדעון כץ	סוג: עורך ראשי	תאריך: 6.03.16
	שם ומספר תאגיד: א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ 512551169	חתימה:  ת.ד. 202 אילת חיפה טל. 03/5891 פקס. 03/5891 ת"ד. 202 אילת חיפה טל. 03/5891 פקס. 03/5891	