

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0163576

מגרש 10 שכונת צופית תחתית אילת

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אילת
	תכנית מפורטת

אישורים

מנהל מינהל התכנון - מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 602-0163576  
 הועדה השטחית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 8/8/16 כאשר את התכנית  
 התכנית לא מקבלת אישור  
 התכנית נקבעה טיפול אישור על  
 מנהל מינהל התכנון

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית לאיחוד מגרש מס' 10 המיועד למגורים א' עם מגרש מס' 10 המיועד לשפ"פ, תוך יצירת מגרש אחד חדש המיועד כולו למגורים א' וכן תוספת יחידת דיור אחת, קביעת זכויות ומגבלות בניה חדשות וקביעת קווי בניין לבריכת שחיה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 10 שכונת צופית תחתית אילת
		מספר התכנית	602-0163576
1.2	שטח התכנית		0.907 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"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	194790
		קואורדינאטה Y	384950

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות: אילת

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	אופירה	4	
שכונה	צופית תחתית		

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40006	מוסדר	חלק	25-26	41

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
10	3 / 120 / 03 / 2
א10	8 / 120 / 03 / 2

### 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
17/02/1983	1043	2893	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 02 / 101. הוראות תכנית 2 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 / 02 / 2
07/01/1982	744	2776	תכנית זו משנה את תכנית 3 / 120 / 03 / 2 בתחום גבולותיה.	שינוי	3 / 120 / 03 / 2 ✓
08/08/1996	4347	4434	תכנית זו משנה את תכנית 8 / 120 / 03 / 2 בתחום גבולותיה.	שינוי	8 / 120 / 03 / 2 ✓

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גדעון כץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גדעון כץ		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
כן		21/08/2016	גדעון כץ	21/08/2016	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מחייב לענין קווי הבנין והגובה המירבי בלבד.	24/01/2016	גדעון כץ	24/01/2016	1	1:100	מנחה	בינוי
לא		17/11/2015	גדעון כץ	17/11/2015	1	1:250	רקע	מצב מאושר

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	נטליה אוברמייסטר			אילת	דובדבן	27	08-6325891		natalya0777@rambler.ru

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	נטליה אוברמייסטר			אילת	דובדבן	27	08-6325891		natalya0777@rambler.ru

**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	2175412	א.כ. אדריכלים אילת (1997) בע"מ	אילת	המלאכה (1)	12	08-6325891	08-6325897	ck-arch@bezeqint.net
מהנדס	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה בע"מ	אילת	האלמוגים (2)	68	08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 202 אילת 88101.

(2) כתובת: ת.ד. 200 אילת.



## 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

איחוד מגרש מס' 10 המיועד למגורים א' עם מגרש מס' 10 המיועד לשפ"פ, תוך יצירת מגרש אחד חדש המיועד כולו למגורים א' וכן תוספת יחידת דיור אחת, קביעת זכויות ומגבלות בניה חדשות וקביעת קווי בניין לבריכת שחיה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) שינוי יעוד קרקע- שינוי יעוד מגרש 10 (שפ"פ) למגורים א'.
- 2) איחוד מגרשים- איחוד מגרש 10 (אזור מגורים א') עם מגרש 10 (שטח פרטי פתוח).
- 3) קביעת זכויות בניה לתא שטח מס' 10: מאושר- 188.5 מ"ר (50% משטח המגרש עפ"י תכנית המתאר 101/02/2), מוצע- 345.00 מ"ר שטח עיקרי, שטחי שרות מוצע מעל ומתחת לכניסה הקובעת - 45.00 מ"ר (למרחב מוגן, מבואת כניסה ומדרגות) ו-65.50 מ"ר מצללה.
- 4) תוספת קומות: מאושר שתי קומות. מוצע - שתי קומות מעל לקרקע וקומות מרתף למקלט.
- 5) תוספת יח"ד: מאושר יח"ד אחת. מוצע- שתי יח"ד.
- 6) קביעת גובה מירבי מותר לבניה: מוצע - 8.00 מ'.
- 7) קביעת הוראות למצללה בתא שטח 110: מאושר 35.00 מ"ר. מוצע - 40.00 מ"ר.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.907

שטח התכנית בדונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
50% משטח המגרש ע"פ תכנית המתאר 101/02/2	345		+156.5	188.5	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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים א'	10
שטח פרטי פתוח	110
שטח ציבורי פתוח	120

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	מגורים א'	10
להריסה	שטח פרטי פתוח	110
להריסה	שטח ציבורי פתוח	120
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	213	23.48
מגורים א'	377	41.57
שטח פרטי פתוח	275	30.32
שטח ציבורי פתוח	42	4.63
	907	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	213.67	23.54
מגורים א'	550.18	60.62
שטח פרטי פתוח	102.08	11.25

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד	
4.59	41.63		שטח ציבורי פתוח
100	907.56	סה"כ	

**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>מגורים א'</b>	<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.1.1</b>
באזור זה תותר הקמת מבנה מגורים צמוד קרקע הכולל שתי קומות מעל לקרקע וקומה אחת מתחת לקרקע, שתי יחידות דיור ובריכת שחיה.	
<b>הוראות</b>	<b>4.1.2</b>
<b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>	<b>א</b>
1. הבינוי יהיה ברוח נספח הבינוי המנחה המהווה חלק מתכנית זו.	
2. תותר בניית מבנה הכולל שתי קומות מעל לקרקע עם גג שטוח וקומת מרתף אחת.	
3. הגובה המירבי לבניה יעמוד על 8.0 מ' מעל למפלס ה- 0.00. גובה זה כולל את מסתורי המתקנים הטכניים.	
4. שטח המרפסות המקורות בקומת הקרקע יכלל במסגרת זכויות הבניה העיקריות.	
5. יותר להקים מצללות בשטח של 65.50 מ"ר. שטח המרפסות המקורות במצללה בקומה א' יכלל במסגרת זכויות הבניה למצללות.	
6. יחידת הדיור הנוספת מיועדת לאירוח או השכרה.	
7. קווי הבנין לבריכה וחדר המכונות הקיימים יהיו כמצוין בתשריט ובנספח הבינוי.	
<b>שטח ציבורי פתוח</b>	<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.2.1</b>
מיועד לשביל ציבורי	
<b>הוראות</b>	<b>4.2.2</b>
<b>שטח פרטי פתוח</b>	<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.3.1</b>
מיועד לגינן וחניה מקורה במצללה בלבד.	
<b>הוראות</b>	<b>4.3.2</b>
<b>הוראות בינוי</b>	<b>א</b>
1. הבינוי יהיה בהתאם לנספח הבינוי המנחה.	
2. קווי הבנין למצללה יהיו כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.	
3. שטח המצללה לא יעלה על 40.0 מ"ר.	
4. לא ניתן יהיה לסגור את דפנות המצללה.	
<b>דרך מאושרת</b>	<b>4.4</b>
<b>שימושים</b>	<b>4.4.1</b>
תוואי הדרך ורוחבה כמצוין בתשריט.	
<b>הוראות</b>	<b>4.4.2</b>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
								סה"כ שטחי בניה	שרות			עיקרי	שרות	עיקרי
0 (5)	3 0	12.3 (5)	3 0	1	2	8 2.8	45 40	390 (4) 40	30	0	15 (4) 40	345 (1)	550 102	מגורים א' 10 שטח פרטי 110 פתוח

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) מתוך שטח זה 62 מ"ר מיועדים למרפסת מקורה בקומת הקרקע..
- (2) הגובה כולל מסתור למתקנים טכניים..
- (3) קווי הבניין כמצוין בתשריט.
- (4) שטח מצללה לחניה.
- (5) קו הבניין כמצוין בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	<b>6.</b>															
<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>	<b>6.1</b>															
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת בקשה להיתר בניה בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.                  2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>																
<b>6.2 חניה</b>	<b>6.2</b>															
<p>החניה תהיה בתחום תא שטח 110 עפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>																
<b>6.3 מקלטים</b>	<b>6.3</b>															
<p>פיתרון מיגון יהיה עפ"י דרישת פיקוד העורף.</p>																
<b>6.4 הריסות ופינויים</b>	<b>6.4</b>															
<p>כל המסומן בתשריט ובנספח הבינוי להריסה יהרס ויפונה לאתר פסולת מורשה.</p>																
<b>6.5 פסולת בניין</b>	<b>6.5</b>															
<p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין.                  2. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p>																
<b>6.6 היטל השבחה</b>	<b>6.6</b>															
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>																
<b>6.7 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	<b>6.7</b>															
<p>עפ"י הנחיות משרד הבריאות:                  א. הבריקה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריקה.                  ב. בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.                  ג. מי הבריקה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה.</p>																
<b>6.8 תשתיות</b>	<b>6.8</b>															
<p>1. כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.                  2. הוראות בנושא חשמל:                  א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.                  ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים                  לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>																
<table border="0"> <tr> <td data-bbox="268 1907 383 1941">מציר הקו</td> <td data-bbox="687 1907 863 1941">מהתיל הקיצוני</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="416 1952 504 1986">2.25 מ'</td> <td data-bbox="695 1952 783 1986">2.00 מ'</td> <td data-bbox="983 1952 1238 1986">א. קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td data-bbox="855 1998 1238 2032">ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td data-bbox="424 2043 512 2077">6.50 מ'</td> <td data-bbox="695 2043 783 2077">5.00 מ'</td> <td data-bbox="1110 2043 1238 2077">בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td data-bbox="520 2088 608 2122">8.50 מ'</td> <td data-bbox="839 2088 871 2122">---</td> <td data-bbox="1094 2088 1238 2122">בשטח פתוח</td> </tr> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני		2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך			ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי	8.50 מ'	---	בשטח פתוח	
מציר הקו	מהתיל הקיצוני															
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך														
		ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:														
6.50 מ'	5.00 מ'	בשטח בנוי														
8.50 מ'	---	בשטח פתוח														

**תשתיות**

**6.8**

ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:

בשטח בנוי	9.50 מ'	13.00 מ'
בשטח פתוח	---	20.00 מ'

ד. קו חשמל מתח על:

מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו	35.00 מ'
-------------------------	----------

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**ביצוע התכנית**

**.7**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.1**

**מימוש התכנית**

**7.2**

זמן משוער למימוש התכנית יהא חמש שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>שם:</b> נטליה אוברמייסטר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
מגיש התכנית		חתימה:

<b>שם:</b> נטליה אוברמייסטר <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
בעל עניין בקרקע		חתימה:

<b>שם:</b> גדעון כץ <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
עורך התכנית		חתימה:

א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ  
ת.ד. 88101 אילת 8102  
טל 08-6325897 פקס 08-6325891



**נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

תוכנית מספר: 602-0163576 שם התוכנית: מגרש 10 שכונת צופית תחתית אילת  
 עורך התוכנית: אדר' גדעון כץ תאריך: 21.08.2016 חתימה: א.כ. אדר' כץ (1997) בע"מ  
 ת.ד. 88101 אילת 807  
 סל 6325897 פקס 6326891

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה (ב-%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי						צידו-ימני	צידו-שמאלי			
			עיקרי	שרות												
מגורים אי	10 (1)	377	50%					1		8.0		2				
שטח פרטי פתוח	10א	102		35 מ"ר (2)												

הערה:

(1) עפ"י תכנית 3/120/03/2 זכויות הבניה במגרש יהיו עפ"י תכנית מתאר אילת 101/02/2. בתכנית המתאר נקבע כי באזור מגורים תותר בניה של שתי קומות בגובה 8.0 מ' ובשטח של 40% מגודל המגרש.

(2) עפ"י תכנית 8/120/03/2 שטח שרות למצלה