

6000890859-1

תכנית מס': 602-0181693 - שם התכנית: מגרש 171, רובע 4 שחמון, אילת

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**מאושרת**

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0181693

מגרש 171, רובע 4 שחמון, אילת

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
05-06-2017  
נתקבל

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 602-0181693  
התכנית מאושרת מכוח סעיף 108 (ג) לחוק  
ביום 18/02/2016  
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור יזר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור יזר  
מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית

אישור תכנית  
פורסמה בילקוט פרסומים  
18/02/2016 7528  
מיום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

01/02/2016

להפקיד את התכנית

26/09/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות והנחיות בניה לבית צמוד קרקע קיים במגרש 171,  
ללא שינוי ביעוד הקרקע.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרש 171, רובע 4 שחמון, אילת

מספר התכנית 602-0181693

1.2 שטח התכנית 0.775 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

193825 קואורדינאטה X

384225 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משעול פקאן שכונת שחמון רובע 4 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	משעול פקאן	12	

שכונה שחמון-רובע 4

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40084	מוסדר	חלק	56	120

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

לא רלוונטי

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
09/04/1998	3153	4636	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/03/209. הוראות תכנית 2/03/209 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	209 /03 /2
02/04/2012	3321	6399	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/מק/481. הוראות תכנית 2/מק/481 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	481 /מק/ 2
30/10/1994	514	4257	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2/במ/151 ממשיכות לחול.	שינוי	151 /במ/ 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			אייל לונאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לונאסי		1	1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מנחה, מחייב לעניין גובה המבנה וקווי הבניין.	12/04/2016	אייל לונאסי	05/04/2016	1	1:100	מחייב	בינוי
לא		15/03/2015	אייל לונאסי	15/03/2015	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

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
eyalarch@gmail.com	08-6370861	08-6340269		(1)	אילת			מקסים שמבה	פרטי	

### הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הרחץ, גרנית מקסים, אילת.

### 1.8.2 יזם

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג
	08-6264250	08-6264333	4	התקוה	באר שבע	רשות מקרקעי ישראל			בעלים
eyalarch@gmail.com	08-6370861	08-6340269		(1)	אילת			מקסים שמבה	חוכר
eyalarch@gmail.com	08-6370861	08-6340269		(1)	אילת			קורין מרי אורטס שמבה	חוכר
	08-6370861	08-6340269		(2)	אילת			Attal veuve Marcovitch	חוכר

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מסי דרכון 03TB93219

(1) כתובת: רח' הרחץ, גרנית מקסים, אילת.

(2) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

תכנית מס': 602-0181693 - שם התכנית: מגרש 171, רובע 4 שחמון, אילת

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר אדריכל
eyalarch@gm ail.com	08-6370861	08-6340269	21	(1)	אילת		83782	אייל לוגאסי	עורך ראשי	
vitaly- medidot1@be zeqint.net		08-6323122	68	שד התמרים	אילת	מדידות אילת הנדסה (1996)	902	ויטלי סוסניצקי	מודד	

(1) כתובת: ת.ד. 4077 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**

תוספת זכויות ומגבלות בניה .

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. תוספת 170 מ"ר עקרי - מאושר 200 מ"ר, מוצע 370 מ"ר, שטח שרות ללא שינוי.
- ב. קביעת קו בנין לבריכה 1 מ'.
- ג. קביעת גובה קירות הפיתוח ההיקפיים 1.80 מ' ממפלס ה 0.00 (אבסולוטי 69.75).
- ד. ביטול הנחיה לגגות משופעים.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם					0.775
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
			מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	200	+170	370	

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	1	
מגורים א'	171	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחת/תת קרקעי	מגורים א'	171

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	145	18.71
מגורים א'	630	81.29
סה"כ	775	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	144.78	18.68
מגורים א'	630.22	81.32
סה"כ	775	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	275.14

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מגורים א'</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	מבנה מגורים
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	יחידת דיור 1, צמוד קרקע ב-2 קומות.
ב	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	גמר - שילוב טיח מגוון וחיפוי אבן.
ג	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	קביעת גובה קירות הפיתוח ההקפיים 1.80 מ' ממפלס ה-0.00 (אבסלוטי 69.75).
ד	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	תכסית 190 מ"ר (30.16%). שינוי קו בנין לבריכה עפ"י נספח בינוי ותשריט.
ה	<b>גגות</b>
	הבניה בגובה מקסימלי 6.24 (75.99-אבסולוטי) לגג שטוח, כולל מעקה להסתרת מתקנים, יימדד מה +0.00 האבסולוטי הקיים : 69.75 . מפלס ה-0.00 המופיע בתכנית היא נקודת הגובה המוחלטת למדידה של גובה הבניין המותר עפ"י תכנית זו. אין הכרח שמפלס הכניסה או כל מפלס אחר יבוצעו במפלס ה-0.00.
ו	<b>חניה</b>
	פתרון החניה יהיה באופן של חניה מוצללת בתוך גבול המגרש כחלק משטחי המצללה המותרים.
4.2	<b>דרך מאושרת</b>
4.2.1	<b>שימושים</b>
	דרך משולבת להולכי רגל ולכלי רכב, עפ"י התכנית מאושרת 2/במ/151.
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<b>דרכים</b>
	תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות	גובה	מבנה- מעל הקובעות (מטר)	מבנה- מעל	מבנות	צפיפות יח"ד לדיוס	מספר יח"ד	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
											שטחי בניה	שטחי שירות	עיקרי				
2	מגל הכניסה לקובעות	2) 6.24	1.58	1	30.16	68.25	430	370	630	171	מגורים א'	מגורים א'					
	מתחת לקובעות																
	מגל הכניסה לקובעות																
	עיקרי																
	שירות																
	סה"כ																
	שטחי בניה																

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

הערה ברמת הטבלה:

1. קווי הבניין יהיו עפ"י המסומן בתשריט ובנספח בינוי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) מתוכים 30 מ"ר לחניה..

(2) מפלס ה-0.00 המופיע בתכנית היא נקודת הגובה המוחלטת למדידה של גובה הבניין המותר עפ"י תכנית זו. אין הכרח שמפלס הכניסה או כל מפלס אחר יבוצעו במפלס ה-0.00..

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.</p> <p>2. סיכונים סיסמיים:</p> <p>חיזוק מבנים: היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.</p>
<b>6.2</b>	<b>סקר סייסמי</b>
	<p>היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>(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.</p> <p>(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).</p>
<b>6.3</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>כללי - כל מערכות התשתיות כגון מים לשתיה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>תשתיות חשמל</p> <p>הוראות בינוי ופיתוח</p> <p>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,</p> <p>בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מציר קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע)</p> <p>20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p>(קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.</p> <p>מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים</p>

6.3	<b>תשתיות</b>
	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. מחוץ דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
6.4	<b>היטל השבחה</b>
	יוטל היטל השבחה כחוק.
6.5	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרש על-פי תקן החניה הארצי או תקן תוכנית מתאר אילת התקף בעת מתן היתרי בניה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתר בניה	אישור תכנית זו

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה .

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> מקסים שמבה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
			חתימה: 
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b> חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> מקסים שמבה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה: 
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> קורין מרי אורטס שמבה שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה: 
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> Attal veuve Marcovitch שם ומספר תאגיד:	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b> חתימה: 
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד: 58437633	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> חתימה: 

לוגסי אייל אדריכלים  
מ.ד. 83782  
חתימה: 4077 אילת, 88000