

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0211409

מגרש 158 שכונת שחמון רובע 4, אילת.



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אילת  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/04/2015

להפקיד את התכנית

31/07/2016

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספות בניה למבנה מגורים קיים ברח' הדובדבן 3 :  
תוספת זכויות בנייה, שינוי בתכנית המבנה, שינוי עיצוב בגדרות חיצוניים, שינוי קו בניין נקודתי, שינוי ברום גובה, והנחיות כגון : חניה מקורה בגובה עד 2.5 מ' בקו בנין 0 .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 158 שכונת שחמון רובע 4, אילת.

ומספר התכנית

602-0211409

מספר התכנית

0.630 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	193835
קואורדינאטה Y	384270

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 158, 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	דובדבן	3	

רובע 4

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40083	מוסדר	חלק	64	

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/05/2003	2509	5187	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /02 /101/ 73 ממשיכות לחול.	שינוי	73 /101 /02 /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 לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	מנחה, מחייב לגבי קווי בנין וגובה.	23/03/2016	אייל לוגאסי	21/03/2016	1	1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		21/03/2016	אייל לוגאסי	08/10/2015		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
מר	פרטי	מרדכי פוקס			אילת	(1)		08-6340269	08-6370861	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	02-5456158	
חוכר	חנה פוקס			אילת	(2)		08-6340269	08-6370861	
חוכר	מרדכי פוקס			אילת	(2)		08-6340269	08-6370861	

(1) כתובת: קריית הממשלה.

(2) כתובת: ת.ד. 4077.

**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@gm ail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly- medidot1@be zeqint.net

(1) כתובת : ת.ד. 4077.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

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

קביעת זכויות ומגבלות בניה חדשות

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטח עיקרי: מאושר 200 מ"ר, מוצע 260 מ"ר עיקרי.

2. תוספת של 30 מ"ר בתכסית, מותר 150 מ"ר מוצע 180 מ"ר.

3. שינוי נקודתי בקו בניין מערבי לקיר פיתוח בגובה 3.70 מ' - מותר 4 מ', מוצע בין 0-4 מ'. קביעת קו בנין נקודתי 0 מ' לחניה. פתרון החניה יהיה באופן של חניה מוצללת בתוך גבול המגרש כחלק משטחי המצלה המותרים ובגובה של 2.5 מ'.

4. קביעת רום גובה לגג שטוח - מאושר 7 מ' מוצע 7.95 מ' שהם +76.13, תוספת של 95 סמ'.

5. שינוי מפלס ה +0.00. מותר +68.00, מוצע +68.18.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

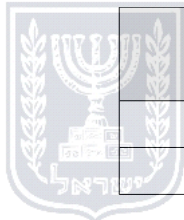


תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

0.63

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	260		+60	200	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.

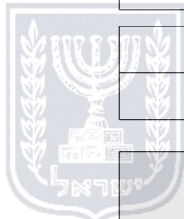
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	158

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	158

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17**3.2 טבלת שטחים****מצב מאוסר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	630	100
סה"כ	630	100

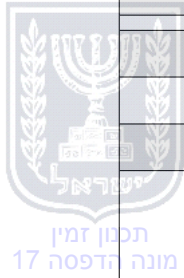
**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	629.9	100
סה"כ	629.9	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 17**3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית**

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים א'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע.	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>אדריכלות</b>	א
יחידת דיור 1. גמר - שילוב טיח מגוון וחיפוי אבן. יותרו קירות חומת גדר היקפית לפי פרט אדריכלי באישורו של מהנדס העיר.	
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	ב
בחצר תותר בריכה וחדר מכונות בקו בנין תת קרקעי 1 מ' מגבולות מגרש.	
<b>גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b>	ג
גובה מקסימלי 7.80 מ' לגג שטוח ממפלס 0.00 האבסולוטי.	
<b>חניה</b>	ד
פתרון החניה יהיה באופן של חניה מוצללת בתוך גבול המגרש בקו בנין 0, כחלק משטחי הפרגולה המותרים עד גובה 2.5 מ'.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
												עיקרי	שרות		
קדמי															
5	5	4 (4)	4	2	7.95 (3)	1	28.57 (2)	57.79	320	60 (1)	260	630	158	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) מתוכם 30 מ"ר לחניה מקורה.
- (2) קומה : קומת כניסה, הערה : ערך תכסית במ"ר=180 מ"ר.
- (3) ממפלס ה 0.00 האבסולוטי.
- (4) תותר חריגה נקודתית מקו בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

## 6. הוראות נוספות

<p><b>6.1 אדריכלות</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.          תותר בנית בריכה וחדר מכונות 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 הקונסי' למניעת עירעור הקירות התומכים בשטחים הגובלים.          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.</p>	
<p><b>6.2 עיצוב אדריכלי</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>1. הוועדה המקומית תהא מוסמכת לקבוע תנאים בכל הנוגע למראה הבניין מבחינת חומרי וצבע הבניין.          2. (עפ"י תכנית מס' 2/במ/151).</p>	
<p><b>6.3 חניה</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p><b>6.4 סקר סייסמי</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>א. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, 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.</p>	
<p><b>6.5 פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.          ב. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן.</p>	
<p><b>6.6 פיתוח תשתית</b></p>	<p><b>6.6</b></p>
<p>א. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל עם שכן, כאשר הוא עובר 3 מ', הדירוג יעשה על חשבון המגרש המבקש, כלפי פנים המגרש.          ב. קירות תמך שיבנו במרחק של פחות מ-2 מטר לבריכת שחייה ולחדר מכונות, יבנו עפ"י פרט מהנדס קונסטרוקציה.</p>	
<p><b>6.7 תשתיות</b></p>	<p><b>6.7</b></p>
<p>מערכות תשתית : בהתאם לתכנית מס' 214/03/2.          כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו'</p>	

תשתיות	6.7															
<p>תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.</p> <p>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:</p> <table border="1"> <tr> <td>סוג קו חשמל</td> <td>מרחק מציר קיצוני</td> <td>מרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td>3 מ' 3.5 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td>5 מ' 6 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>20 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> <td>35 מ'</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>ביוב-לא יותר חיבור מרתפים למערכת ביוב עירונית הכל ע"פ נספח סניטרי שיוגש כחלק מבקשה להיתר בניה.</p>	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'	
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'														



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

היטל השבחה	6.8
	יוטל היטל השבחה כחוק.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה .



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



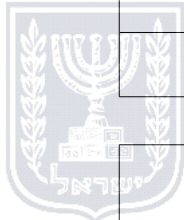
תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b> מרדכי פוקס <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> <b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761	<b>סוג:</b> בעלים	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> חנה פוקס <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b> מרדכי פוקס <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> חוכר	<b>תאריך:</b>
			חתימה:
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אייל לוגאסי <b>שם ומספר תאגיד:</b>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
			חתימה:



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17



תכנון זמין  
מונה הדפסה 17