

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0374587

מגרש 322 רובע 4, אילת



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אילת
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד האוצר - מחוז דרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 16/10/2017

לאשר את התוכנית
 11/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד האוצר - מחוז דרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום:
 06/03/2017

להפקיד את התכנית

08/06/2017

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בניין ותוספת יח"ד משנית אחת למבנה מגורים במגרש 322 רובע 4, אילת ללא שינוי ביעוד העיקרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 322 רובע 4, אילת

ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0374587

שטח התכנית 0.786 דונם

1.2

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 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	193595
קואורדינאטה Y	384651

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	משעול זית		

שכונה רובע 4 שחמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40082	מוסדר	חלק	15	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
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	תשריט מצב מוצע
לא	מחייב לעניין קווי הבניין, גובה ומס יח"ד	01/05/2017	אייל לוגאסי	23/05/2016		1: 100	מחייב חלקית	בינוי
לא		28/12/2016	אייל לוגאסי	07/03/2016		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	יניב יעקב			מבשרת ציון	הכלנית	50			yaniveng@walla.com

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			מינהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6267333		
חוכר	יניב יעקב			מבשרת ציון	הכלנית	50			yaniveng@walla.com

(1) כתובת: רח התקוה 4 קריית הממשלה ב"ש.

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
מודד מוסמך	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 בניה שינוי קווי בניין ותוספת יח"ד למבנה (1 יח"ד עיקרית ו 1 יח"ד נוספת עד 30 מ"ר).

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1 קביעת קו בנין אחורי (דרומי) למצללה 1 מטר.
קביעת קו בניין קדמי אפס לחניה מקורה .

(2 שינוי קו בניין אחורי למבנה :

מאושר : 5 מטר,

מוצע : 3 מטר וקו בנין למצללה 1 מטר.

(3 תוספת יחידות דיור :

מאושר : 1 יח"ד

מוצע : 2 יח"ד , סה"כ תוספת יח"ד 1.

(4 תוספת זכויות בניה :

מאושר : 200 מ"ר שטח עיקרי, 30 מ"ר שטח חניה ו 30 מ"ר שירות אחר,

מוצע : 430 מ"ר שטח עיקרי, 40 מ"ר חניה מקורה, 30 מ"ר שירות אחר (כגון מחסן, ממ"ד , חדר מכונות וחדר

שירות)

(5 שינוי רום גובה המבנה :

מאושר : 7 מטר לגג שטוח

מוצע : 8.5 מטר לגג שטוח.

(6 שינוי תכסית :

מאושר : 150 מ"ר

מוצע : 230 מ"ר

(7 שינוי בהוראות הבינוי מתכנית 2/במ/151 סעיף 12.1-ו' בדבר גג משופע.

מאושר : 60% גג שטוח

מוצע : 100% גג שטוח.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

8) הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי לברכה בתחום קו "שבר גאולוגי"



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.786



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

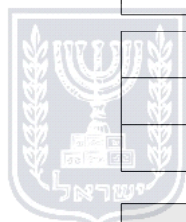
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2		+1	1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	430		+230	200	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	322	גבול מגבלות בניה	מגורים א'	322
		מבנה להריסה 2	מגורים א'	322

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	786	100
סה"כ	786	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	786.16	100
סה"כ	786.16	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
(1) מבנה מגורים צמוד קרקע (2) גבול מגבלות בניה - בשטח זה ("קו שבר הגאולוגי") הבניה אסורה. בשטחים שבתחום הגבול ניתן יהיה להשתמש: לחניה מקורה, גינון, פיתוח, ברכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי באישור מהנדס אזרחי.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
גמר המבנה יהיה טיח מגוון או טיח מגוון בשילוב עם אבן, עמיד בתנאי האקלים האילתיים.	
הוראות בניוי	ב
תותר בניית יחידת דיור 1 עיקרית ו 1 יח"ד משנית נוספת עד 30 מ"ר.	
הוראות בניוי	ג
תותר בניית גזוסטרה עד 2.5 מ' בקומה א' בחזית הצפונית.	
אדריכלות	ד
ייתן פתרון לאלמנט להסתרת מתקנים טכניים על הגג. כמו כן אלמנט ההסתרה לדוד שמש יהיה עד גובה 180 ס"מ.	
חניה	ה
פתרון החניה יהיה באופן של חניה מקורה בתוך גבול המגרש - בקו בנין 0 בתחום גבול מגבלות הבניה. יותר קירוי בטון, עץ או מתכת באישור מהנדס אזרחי.	



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)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי											
אחורי											
צידי- שמאלי											
צידי- ימני											
מעל הקובעת											
קדמי (5) 17											
3											
4											
4											
2											
8.5 (4)											
2											
29.26 (3)											
500											
70 (2)											
430 (1)											
786											
322											
מגורים א'											
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 יח"ד עד 30 מ"ר.
- (2) 40 מ"ר לחניה מקורה
- 30 מ"ר לשטחי שירות אחרים (כגון מחסן, ממ"ד, חדר מכוונות וחדר שירות).
- (3) 230 מ"ר.
- (4) מפלס ה- 0.00=90.30 (האבסולוטי).
- (5) צפוני.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
תנאי להיתר בניה יהיה:
1) הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה
2) אישור מהנדס אזרחי לבניית בריכת שחיה בתחום "קו שבר הגאולוגי"

6.2**בינוי ו/או פיתוח**

גבול מגבלות בניה - בשטח זה ("הקו הגאולוגי") ברצועה ברוחב 50 מ', הבניה אסורה.
בשטחים שבתחום הרצועה ניתן יהיה להשתמש: שבילים להולכי רגל, גינון, חניה מקורה,
ברכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי לברכה באישור מהנדס אזרחי.

6.3**בינוי ו/או פיתוח**

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.
4. הבריכה תבנה בתחום מוגדר המשכי לקווי הבניין של המבנה.

6.4**עיצוב אדריכלי**

גמר המבנה יהיה טיח.

6.5**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בקו בניין אפס בגודל של 40 מ"ר על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
הקירווי יהיה מבטון, עץ או מתכת לפי בחירת האדר'

6.6**סקר סייסמי**

א. עמידת מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו בתוקף לעת הגשת בקשה להיתר בניה.
ב. לבקשה להיתר בניה עבור השימושים הכפופים להוראות ת.י. 413, יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטטטית לתכנון סטרוקטוראלי של מבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.
ג. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת.י. 413.

6.7**פסולת בניין**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.
ב. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.8**חשמל**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש

מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' -

ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6.8	חשמל
<p>לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

6.9	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות בתוספת השלישית לחוק.</p>	

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 - 5 שנים מיום אישורה

