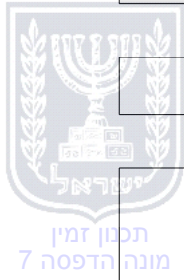


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 602-0423947

מבנה מגורים עם חזית מסחרית במגרש 640, רובע 10, אילת



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אילת
אישורים	תכנית מתאר מקומית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להוסיף שטח לשימוש מסחר במבנה קיים משולב מגורים עם חזית מסחרית. התוספת תהיה בקומת הקרקע באזור לא מנוצל ובהמשך לחזית מסחרית קיימת ע"מ ליצור רצף אחד לכיוון שד' ששת הימים.

מגרשים 64 ו-65 אוחדו למגרש 640 בועדת משנה מס' (11)7/2005 מיום 26/12/05. ועל כן בתכנית זו הזכויות וקוי הבנין אוחדו למגרש 640. כמו כן במגרש 640 (החדש) אושרה הקלה בקומה ושינוי במפלס ה +0.00 בישיבה מס' (11)2/2007 מיום 22/02/07.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מגורים עם חזית מסחרית במגרש 640, רובע 10  
אילת,

שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

602-0423947

מספר התכנית

4.033 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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	192643
קואורדינאטה Y	383829

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' ששת הימים פינת רח' שרה אימנו, רובע 10, אילת

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	326	שד ששת הימים	אילת

שכונה שחמון רובע 10 אילת

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40121	מוסדר	חלק	13-14	

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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/01/2004	1757	5268	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 217 /03 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	217 /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			אייל לוגאסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל לוגאסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מנחה, מחייב לגבי מיקום הסגירה המסומנת, הגובה, קוי בנין ומס' קומות.	30/08/2016	אייל לוגאסי	28/08/2016	1	1: 200	מחייב חלקית	בינוי
לא		30/08/2016	אייל לוגאסי	28/08/2016	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	ליעד אלקסלאסי			אילת	שרה אימנו (1)	3	08-6316222		eilat-travelers@bezeqint.net
	פרטי	עוזיאל חיים			אילת	שרה אימנו (2)	1	08-6340269		eyalarch@gmail.com
	פרטי	חן לבון			אילת	אברהם אבינו (3)		08-6340269		eyalarch@gmail.com
	פרטי	בנימין נמדר			אילת	שרה אימנו (4)	3	08-6340269		eyalarch@gmail.com
	פרטי	אליטל אלגרבל			אילת	(5)		08-6340269		eyalarch@gmail.com
	פרטי	ליטיסיה סטפני הילה ברדה (סרוסי)			אילת	(6)		08-6340269		eyalarch@gmail.com
	פרטי	יפעת חגג			אילת	אברהם אבינו (7)		08-6340269		eyalarch@gmail.com
	פרטי	אוריה טובול			אילת	אברהם אבינו (8)		08-6340269		eyalarch@gmail.com
	פרטי	חי משה יחזקאל			אילת	שרה אימנו (9)	4	08-6340269		eyalarch@gmail.com
	פרטי	מישל אסרף			אילת	אברהם אבינו	63	08-6340269		eyalarch@gmail.com
	פרטי	לואיז פרץ			אילת	אברהם אבינו		08-6340269		eyalarch@gmail.com

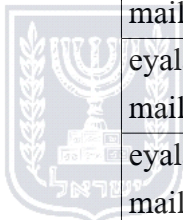
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רודי סולטן			אילת	אברהם אבינו (10)	1	08-6340269		eyalarch@g mail.com
	פרטי	סוזי זהירה סרוסי (זוארי)			אילת	שרה אימנו (11)		08-6340269		eyalarch@g mail.com
	פרטי	פליקס קלפון סטפן			אילת	שרה אימנו (12)	1	08-6340269		eyalarch@g mail.com
	פרטי	מארק גולדסטון			אילת	שרה אימנו (13)		08-6340269		eyalarch@g mail.com
	פרטי	מומי פרץ			אילת	אברהם אבינו		08-6340269		eyalarch@g mail.com

**הערה למגיש התכנית:**

- (1) כתובת: ת.ד. 3020 אילת.
- (2) כתובת: שרה אימנו 1/2.
- (3) כתובת: תת חלקה 29..
- (4) כתובת: שרה אימנו 1/3 אילת. תת חלקה 19..
- (5) כתובת: תת חלקה 21.
- (6) הערה: דרכון צרפתי 15AK62382, כתובת: תת חלקה 13.
- (7) כתובת: תת חלקה 33..
- (8) כתובת: תת חלקה 31..
- (9) כתובת: שרה אימנו 1/4 אילת. תת חלקה 20..
- (10) כתובת: אברהם אבינו 67/3 אילת. תת חלקה 23..
- (11) הערה: דרכון צרפתי 12DC08616, כתובת: תת חלקה 15.
- (12) כתובת: שרה אימנו 1/1 אילת. תת חלקה 17..
- (13) כתובת: דרכון בריטי 801365238. תת חלקה 14..

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**



מנהל תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 7



תכנון ומבנה  
מונה הדפסה 7



סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264333		

(1) כתובת: קריית הממשלה.

**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	שד התמרים (1)	21	08-6340269		eyalarch@gmail.com
	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded@gmail.com
מהנדס אזרחי	מהנדס	ישראל יום טוב	115759		אילת	דרך הרים	247	08-6340269		avi.arch19@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 7



תכנון זמין  
מנהל הדפסה 7

## 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 בניה למסחר בלבד.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה עקרויות למסחר בלבד על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (1).

עקרי למסחר: מאושר- 400 מ"ר מוצע: 530 מ"ר.

מגורים ללא שינוי.

2. התמאה של ההקלות שאושרו ביחס לתכנית 217/03/2:

2.1 מגרשים 64 ו-65 אוחדו למגרש 640 בועדת משנה מס' (11)7/2005 מיום 26/12/05.

איחוד קוי הבנין למגרש 640. על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (4)

2.2 לפי ההקלות שאושרו בישיבה מס' (11)2/2007 מיום 22/02/07.

שינוי בגובה ומס' קומות - מותר 5 קומות (4 קומות למגורי וקומה מסחרית) מוצע 6 קומות (5 קומות למגורים וקומה מסחרית)

על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (4א)

שינוי במפלס ה 0.00 והוראות בינוי - 0.00 מאושר במגרש 65 +129.5, מוצע +128.5.

שינוי גובה נטו בקומה מסחרית ללא גלריה- מותר 4.5 מ', מוצע 4.8 מ'.

מותר דרוג הבינוי מהקומה השלישית עד החמישית בנסיגה של לא פחות מ-0.8 מ', מוצע בינוי ללא דירוג.

על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (5)

שינוי מס' יח"ד מותר 16 יח"ד, מוצע 17 יח"ד.

על פי סעיף 62א (א) (16) (א) (8)

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	640	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
חזית מסחרית	מגורים ב'	640



### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	4,033	אזור מגורים ג'
100	4,033	סה"כ

#### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	4,033.46	מגורים ב'
100	4,033.46	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

מגורים ב'	4.1
<b>שימושים</b>	4.1.1
בתי מגורים בני 3-5 קומות רגילים או מדורגים, עם חזית מסחרית הפונה לרח' ששת הימים . עפ"י תב"ע מאושרת מס' 217/03/2	
<b>הוראות</b>	4.1.2
<b>בינוי ו/או פיתוח</b>	א
עפ"י תכנית מאושרת מס' 217/03/2. תוספת הבניה בחזית המסחרית הקומת הקרקע, בחלל הקיים עפ"י הסימון בנספח הבינוי. אופי החזית והגמר יבנה באופן התואם את החזית המסחרית הקיימת ברח' ששת הימים. באיזור המסחר לא יותרו לממכר חומרים מסוכנים.	
<b>חניה</b>	ב
החניה למגורים היא בחזית האחורית, מוגבהת עם גישה מתוך הכביש הפנימי של השכונה. החניה למסחר תהיה עפ"י המצב הקיים בתחום דרך מס' 3 עם גישה ישירה מכביש מס' 3 לאורך החזית ברח' ששת הימים. עפ"י נספח תנועה וחניה.	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
							מ"ר	מ"ר								
קדמי	אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	21.5	7.93	32	50	110.83	4470	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כלי	640	מגורים ב'	מגורים ב'
											ש"כ שטחי בניה	ש"כ שטחי בניה				
8	3 (4)	0	0	6 (3)						4033						

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. המגרש הנוכחי הוא איחוד של שני מגרשים 64 ו-65 למגרש 640 ועל כן הזכויות וקוי הבנין אוחדו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2880 למגורים + 530 למסחר.

(2) 960 מ"ר למגורים + 100 למסחר.

(3) במגרש 640 אושרה הקלה בקומה ושינוי במפלס ה +0.00 בישיבה מס' 2/2007 (11) מיום 22/02/07..

(4) 3, 12. עפ"י תשריט ללא שינוי..

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

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

**6.2****חניה**

החניה למגורים היא בחזית האחורית, מוגבהת עם גישה מתוך הכביש הפנימי של השכונה. החניה למסחר תהיה עפ"י המצב הקיים בתחום דרך מס' 3 עם גישה ישירה מכביש מס' 3 לאורך החזית ברח' ששת הימים. עפ"י נספח תנועה וחניה.

**6.3****פסולת בניין**

הריסת קירות קיימים, פנוי חומרי החפירה והמילוי יבוצעו עפ"י החוק ובתאום מול מחלקת איכות הסביבה.

**6.4****סקר סייסמי**

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:

- 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.
- 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).

**6.5****תשתיות**

כללי - כל מערכות התשתיות כגון מים לשתיה, סילוק שפכים, תקשורת, חשמל וכו' תהיינה תת-קרקעיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

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:

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'

תשתיות	6.5
<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 לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה.</p> <p>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>	

היטל השבחה	6.6
יוטל היטל השבחה כחוק.	

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית	7.2

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 6 שנים מיום אישורה

