

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 602-1231034**

**פטיו 7033, מגרש 33, סמ' לענה, שכונת צאלים, אילת**

**מחוז**

**דרום**

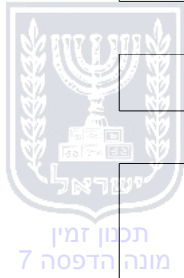
**מרחב תכנון מקומי**

**אילת**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינויים בפטיו 7033, מגרש 33, סמ' לענה, שכונת צאלים, אילת.

התכנית המאושרת במקום, מאפשרת: 2 יח"ד למגורים, בסגנון פטיו, בני קומה אחת באחוזי בניה של 60%.

תכנית זו מציעה: תוספת יח"ד קטנה, שתהיה צמודה לחלקה 59.

שינוי הוראות בינוי, בקוי הבנין, תוספת קומה.

ותוספת של 124 מ"ר בזכויות הבניה העיקריות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פטיו 7033, מגרש 33, סמ' לענה, שכונת צאלים, אילת

שם התכנית  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית  
602-1231034

שטח התכנית  
0.413 דונם

סוג התכנית  
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת  
כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית  
מקומית

לפי סעיף בחוק  
62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13ב)

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

193575

קואורדינאטה Y

385750

**1.5.2 תיאור מקום**

פטיו 7033/1 ופטיו 7033/2, סמ' לענה, שכונת צאלים, 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**

| ישוב | רחוב    | מספר בית | כניסה |
|------|---------|----------|-------|
| אילת | סמ לענה | 16       |       |

שכונה

צאלים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 40047    | מוסדר   | חלק           |                     | 58-59             |

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

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                                | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 2 / 03 / 136 / 2  | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 03 / 136 / 2 ממשיכות לחול. | 3299               | 1345                    |     | 06/02/1986 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה       | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך    | תאריך יצירה       | תיאור המסמך                   | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------------|----------|---------------------|-------------|---------------|-------------------|-------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב       |          |                     |             | איריס דנה חכם |                   |                               | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב       | 1: 250   | 1                   |             | איריס דנה חכם |                   | תשריט מצב מוצע                | לא                  |
| בינוי          | מחייב חלקית | 1: 100   | 1                   | 11/07/2023  | שמואל דודסון  | 14: 30 11/07/2023 | מחייב לעיניין הגובה וקו הבנין | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע         | 1: 250   | 1                   | 25/06/2023  | איריס דנה חכם | 17: 46 25/06/2023 |                               | לא                  |

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 | אברהם רון ביטון (1) |            |          | אילת | סמ לענה | 16  |       |     | avibiton22@gmail.com |
|             | פרטי | מור ביטון (1)       |            |          | אילת | סמ לענה | 16  |       |     | avibiton22@gmail.com |
|             | פרטי | דליה קן-ציפור (2)   |            |          | אילת | סמ לענה | 16  |       |     | avibiton22@gmail.com |

## הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: פטיו 7033/2.

(2) כתובת: פטיו 7033/1.

## 1.8.2 יזם

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר      | סוג       | שם            | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב     | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל              |
|------------------|-----------|---------------|------------|----------|------|----------|-----|-------------|-----|--------------------|
| הנדסאית אדריכלות | עורך ראשי | איריס דנה חכם | 22784      |          | אילת | המדיינים | 10  | 053-4499600 |     | iris3arc@gmail.com |
| אדריכל           | אדריכל    | שמואל דודסון  | 66610      |          | אילת | הצבאים   | 516 |             |     | shmu516@gmail.com  |

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה 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

התכנית מציעה שינויים בזכויות ומגבלות הבניה ותוספת יח"ד במבנה קיים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 62 מ"ר זכויות בניה למבנה קיים בשטח עיקרי

עפ"י סעיף 62א(א)(13ב)(א)(2) לחוק.

מאושר : 248 מ"ר

מוצע : 124 מ"ר

סה"כ : 372 מ"ר

2. שינוי קווי בניין עפ"י סעיף 62א(א)(4) לחוק.

קו בנין אחורי נקודתי, עפ"י תשריט.

קו בניין קדמי נקודתי, עפ"י תשריט.

3. תוספת יח"ד קטנה, עד 30 מ"ר.

עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק

4. תוספת קומה ושינוי גובה מירבי נקודתי. מותר : 4.0 מ"ר, מוצע : 7.0 מ"ר. עפ"י סעיף 62א(א)(9) לחוק.

5. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח        | סימון בתשריט |
|-----------|----------------|--------------|
| מגורים א' | 33             | קו בנין עילי |
| יעוד      | תאי שטח כפופים | סימון בתשריט |
| מגורים א' | 33             | קו בנין עילי |

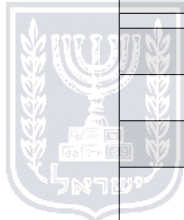
#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר |     |        |
|-----------|-----|--------|
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
| מגורים א' | 413 | 100    |
| סה"כ      | 413 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| מגורים א' | 414.58    | 100          |
| סה"כ      | 414.58    | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | בתי פטיו טורים בני 2 קומות צמודי קרקע                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| א     | <p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. בתים טוריים בעלי קיר משותף בני 2 קומות. לא יותרו פתחים לכוון חצרות הבתים הצמודים.</p> <p>ב. בכל דירה עיקרית, תשאר חצר פטיו, בשטח של לפחות 40 מ"ר.</p> <p>ג. גגות - שטחים מבטון. כולל מעקה להסתרת מתקנים. גובה מסתור המזגנים לא יעלה על 7 מ'.</p> <p>ד. חומרי הגמר - טיח גס או גס למחצה בגוון לבן.</p> <p>ה. גמר קירות בנויים - טיח גס או גס למחצה בגוון לבן.</p> <p>ו. יותרו פרגולות מחומרים קלים, עד קו בנין 2 מ'.</p> <p>ז. הרחבת יחידות הדיור במגרש תשמור על אחדות ארכיטקטונית, תתחשב בחלקים הקיימים ותהיה מתואמת להם בכל הנוגע לחומרי הגמר צורת בניה והחזות הארכיטקטונית. כל מפגשי בניה חדשה וישנה יעשו על פי תכנית ובמידת הצורך, עם תוספות הבניה יהיה על המוסיפים בניה לחדש את חזיתות הבנין, על מנת לשמור על אחדות חזות המבנה.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| יעוד      | שימוש  | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר)   |                | אחוזי בניה כוללים (%) | תכנית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות        |           |            |       | קו בנין (מטר) |  |  |  |
|-----------|--------|---------|-----------------|-------------------|----------------|-----------------------|-------------------|-----------|-------------------|-----------------------------------|-------------------|-----------|------------|-------|---------------|--|--|--|
|           |        |         |                 | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה |                       |                   |           |                   |                                   | מעל הכניסה הקובעת | צידי-ימני | צידי-שמאלי | אחורי |               |  |  |  |
| מגורים א' | מגורים | 33      | 413             | גודל מגרש מוחלט   | 372            | 372                   | 90                | 70        | 3 (1)             | 7.26                              | 7                 | 2         |            |       |               |  |  |  |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 2 דירות עיקרית ויח"ד קטנה הצמודה לחלקה 59.

(2) כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. יחידת הדיור המשנית הינה חלק אינטגרלי של הנכס ואינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור העיקרית. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תירשם על כך הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), תשע"ב-2011.

**6.2 חניה**

פתרון החניה יהיה עפ"י המצב הקיים במגרש החניה הסמוך.

**6.3 ניקוז**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

**6.4 תקשורת**

כל מערכת התקשורת הטלפונית והכבלים תהיינה תת קרקעיות בכל תחום המגרש.

**6.5 תשתיות**

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים. הוראות בנושא חשמל:
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.
  - ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה          |
|----------|------------|-----------------|
| 1        | היתרי בניה | אישור תכנית זו. |

**7.2 מימוש התכנית**

מועד משוער כ-10 שנים.