

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0191726

רחוב הנץ 112, צופית עלית

מחוז

דרום

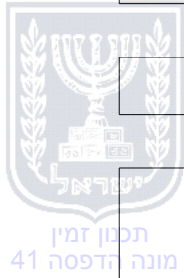
מרחב תכנון מקומי

אילת

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/08/2017

להפקיד את התכנית
17/07/2018

תאריך

י"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

תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית המאפשרת תוספת זכויות בניה, תוספת קומה, שינוי בקו בנין, שינוי בגובה מפלס 0.00, שינוי בגובה מרבי ותוספת יחידת דיור.
תכנית זו באה להסדיר מצב קיים ושיפוץ מקיף אשר יקנה מראה חדיש ורענן למבנה, כיאה לשכונת מגורים פרטית.
בשכונת צופית עילית - אילת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
רחוב הנץ 112, צופית עלית	ומספר התכנית	

מספר התכנית	602-0191726
-------------	-------------

שטח התכנית	0.510 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
--------------	------------	--------------	-----

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	194366
קואורדינאטה Y	384897

1.5.2 תיאור מקום

רח' הנץ

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	הנץ	112	

שכונה צופית עלית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40005	מוסדר	חלק	48	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
40005	40005

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

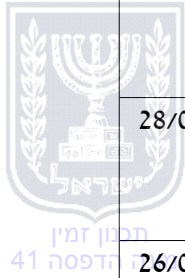
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
11/115/03/2	112
19 /115 /03 /2	112
27/115/03/2	112

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	תאריך
19 /115 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 19/115/03/2 בתחום גבולותיה.	2948	2580	28/07/1983
11 /115 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 11/115/03/2 בתחום גבולותיה.	2560		26/08/1979
27 /115 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית מס' 27/115/03/2 בתחום גבולותיה.	3731	1354	31/12/1989



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				רחל ארנון דהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ארנון דהן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	20/02/2018	רחל ארנון דהן	20/06/2018		לא
מצב מאושר	מחייב	1: 250	1	18/03/2018	רחל ארנון דהן	19/03/2018		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**תכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	עזריאל לנדסברג			אילת	הנץ	112	050-5469461	050-5469461	
	פרטי	ריטה לנדסברג			אילת	הנץ	112	050-5469461	050-5469461	

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		עזריאל לנדסברג			אילת	הנץ	112	050-5469461	050-5469461	
חוכר		ריטה לנדסברג			אילת	הנץ	112	050-5469461	050-5469461	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 41

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רחל ארנון דהן	3902		אילת	עין מור	2	052-4766966	08-9396056	rachel.ad@gmail.com
מודד	מודד	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alon-map@eilatcity.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 41

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**

הסדרת מצב קיים: תוספת קומה, תוספת זכויות בניה, שינוי בקו בנין, שינוי בגובה +0.00, שינוי בגובה מירבי ותוספת יחידת דיור וקביעת קו בנין לברכה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי בזכויות הבניה

שינוי במפלסים

שינוי בקווי בנין

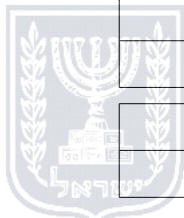
שינוי בגג המבנה

תוספת יחידת דיור

קביעת תנאים למתן היתר בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 41**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 41**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייה נמוכה	510	100
סה"כ	510	100

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	510.67	מגורים א'
100	510.67	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



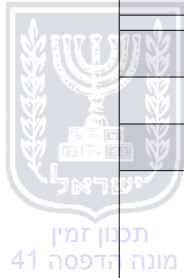
תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבנה מגורים דו משפחתי
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. שטח קומה אחת מתפרס על 2 חצאי מפלסים. 2. הקומה העליונה תיועד ליחידת הדיור הנוספת בעלת גישה נפרדת באמצעות מעלית, כמו כן תיועד חניה נוספת לטובת היחידה בחזית המגרש. 3. יותרו בנית מיצללות בחניה, במרפסות ובחצר אחורית בתחום קו הבנין התת קרקעי. 4. גוון הגג יתואם עם מנהל ההנדסה של הוועדה המקומית.
ב	עיצוב אדריכלי 1. תוספות הבניה יבנו באופן שישמרו על חזות אחידה של המבנה. 2. חומר הגמר החיצוני יהיה שליכט בהיר ושילוב של חיפוי קשיח 3. גג מוצע מחומר קל מקומר.



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				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי						
קדמי	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10.4	2	26.5 (2)	436.8	101.7 (1)	25.46	309.64	510	1	מגורים א'	מגורים א'
5 (6)	5 (5)	1.75 (4)	3 (3)	1	3											

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) יורשה מרתף עד 20% משטח המגרש וזאת שגובה תקרה לא יעלה על 2.20 מ' (שטח המרתף 61.2 מ"ר ושטח המקלט 14.4 מ"ר).
*גובה מפלס כניסה 54.80=+0.00-

(2) +55 מ"ר להצללה.

(3) עפ"י תשריט

קו בנין 0 למצללה לחניה.

(4) קו בנין 1.18 נקודתי לבליטה בקומת הקרקע..

(5) קו הבנין לבריקה עפ"י המסומן בתשריט..

(6) קו בנין 0 למצללה לחניה.

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

- 6.1.1 היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 על המבקש להמציא אישור ממהנדס בניין כי הקמת בריכת שחיה אינה מזיקה ליסודות המבנה וקירות תומכים.
- 6.1.3 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י התקן בעת מתן היתר הבניה.

6.3**הוראות פיתוח**

- בריכת שחיה:
- א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- ג. 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.
- ד. אישור אגף המים בעירייה בדבר חיבור הבנין לרשת המים.

6.4**בינוי ו/או פיתוח**

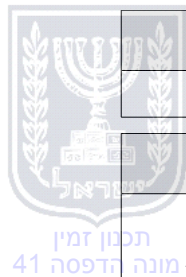
הבינוי יהיה עפ"י נספח הבינוי המנחה ומחייב לעניין קווי בניין, גובה מירבי, תכסית ומפלס ה-0.00.

6.5**תשתיות**

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
- ביוב
- כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב העירונית. הרשת תחובר למערכת האזורית.
- הוראות בנושא חשמל
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל.
- ב. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים 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.
- מהתיל הקיצוני מציר הקו
- א. קו חשמל מתח נמוך 2.00 מ' 2.25 מ'
- ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
- בשטח בנוי
- בשטח פתוח
- 5.00 מ'
-
- 6.50 מ'



תשתיות	6.5
8.50 מ' ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי בשטח פתוח 9.50 מ' --- 13.00 מ' 20.00 מ' ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 ק"ו ועד 400 ק"ו 35.00 מ' בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.	



היטל השבחה	6.6
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.7
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

