

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0259499

מגרש 356 משעול אדמונית 10 גנים ב' אילת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/09/2019

להפקיד את התכנית

25/11/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש 356, משעול אדמונית 10, גנים ב' אילת, קיים מבנה מגורים של יח"ד אחת חד משפחתית שהוקם מתוקף תכנית 101/2 במ/101.
בתכנית הנוכחית מוצע להגדיל את היקף זכויות הבניה במגרש, מ-244.0 מ"ר עיקרי ל-320.0 מ"ר ו-12.0 מ"ר שירות, לצורך הרחבת המבנה הקיים.
כמו כן מוצעים בתכנית שינוי קוי בניין ותוספת קוי בניין למצללות, בריכה וחדר מכונות, שינוי גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין, שינוי הגובה המירבי לבינוי ושינוי היקף התכנית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 602-0259499

1.2 שטח התכנית 0.560 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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

194575

קואורדינאטה Y

384450

שכונת גנים ב'

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	אדמונית	10	

שכונה גנים ב'

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40079	מוסדר	חלק	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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
101 /במ/ 2	356

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
101 / 2 במ' / 101	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בה. כל יתר הוראות תכנית 2 / במ' / 101 ממשיכות לחול.	3987	2598	26/03/1992



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				שמואל דודסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שמואל דודסון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	29/03/2018	שמואל דודסון	15: 36 29/03/2018		כן
בינוי	מנחה	1: 100	1	30/06/2019	שמואל דודסון	15: 34 30/06/2019	נספח בינוי מנחה ומחייב לעניין גובה הבינוי מרבי וגובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/03/2018	שמואל דודסון	15: 19 29/03/2018		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**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	דניאל דהן			אילת	אדמונית (1)	10			danny@davidfrench.co.uk

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: דרכון בריטי מס 520309242.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	שמואל דודסון	66610	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	(1)				ek-viki@bezeqint.net
אדריכל	אדריכל	גדעון כץ ז"ל	116163	א.כ. אדריכלים (1997) בע"מ	אילת	המלאכה	12	08-6325891		ek-arch@bezeqint.net
מהנדס	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122	08-6323124	vitaly-medidot1@bezeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

שינוי זכויות בניה למגורים במגרש 356 בשכונת גנים ב' באילת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

(1) שינוי זכויות בנייה למגורים.

(2) קביעת קווי בנין.

(3) קביעת גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין.

(4) קביעת גובה הבינוי המרבי.

(5) קביעת היקף תכסית הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	356	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	קו בנין תחתית/ תת קרקעי
מגורים א'	356	
מגורים א'	356	

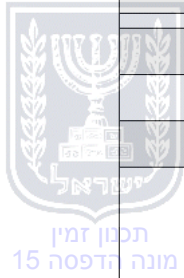
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	560	100
סה"כ	560	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	560.09	100
סה"כ	560.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנה מגורים של יחידת דיור אחת חד-משפחתית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי (1) תותר בניית מצללה. (2) חומרי הגמר יהיו עשויים מחומרים עמידים לתנאי האקלים באילת ויותאמו לאופי הבינוי הקיים. חומרי הגמר העיקריים וצורת הגימור יהיו בטיח לבן או ציפוי קרמי לבן, או באבן. יותר שימוש בחומר נוסף בהתאם להנחיות מהנדס העיר. (3) תותר הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות בקווי בניין כמופיע בתשריט מצב מוצע.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי			
						עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (2)	1	30.32 (1)	332	12	320	560	356	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1										

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) מוצע כ-169.80 מ"ר.

(2) גובה אבסולוטי 40.44 מ'.

(3) קווי הבנין למבנה ולרבות קו בנין תחתית לבריכת שחיה וחדר מכונות וקו בנין עילי למצללה ולחניה כמסומן בתשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

- א. היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה.
- ב. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ג. חוות דעת קונסטרוקטור לכל עבודות החפירה והמילוי בתחום המגרש לרבות ציון מפורש, כי עבודות אלה אינן מערערות את הקירות התומכים בשטחים הגובלים.
- ד. אישור מהנדס בנין, כי ביצוע בריכת שחיה אינו פוגע ביסודות המבנה ובקירות התומכים.
- ה. קירות תמך יבנו עפ"י הנחיות מהנדס קונסטרוקציה.
- ו. במידה ויידרש לדרג קיר פיתוח הגובל במגרש שכן, כאשר הקיר גבוה מ- 3 מ' הדירוג יבוצע בתחום המגרש המבקש.

6.2**פסולת בניין**

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

6.3**הנחיות מיוחדות**

- 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 אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.4**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.5**תשתיות**

- כל התשתיות תהיינה תת-קרקעיות ותאושרנה על ידי הגורמים הרלוונטיים
1. ביוב:
- א. כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרות ע"י הוועדה המקומית.
- ב. הרשת תחובר למערכת העירונית.
- ג. חיבור למערכת הביוב בתכניות יהיה עפ"י נספח סניטרי שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה.
2. 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 לבניינים 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 5.00 מ' 6.50 מ'



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6.5	תשתיות
	בשטח פתוח --- 8.50 מ' ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי 9.50 מ' 13.00 מ' בשטח פתוח --- 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.

6.6	סקר סייסמי
	רגישות סייסמית : היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.7	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 15


נספח: טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 602-0259499 שם התוכנית: מגרש 356 מש' אדמונית 10 גנים ב' אילת

עורך התוכנית: אדר' שמואל דודסון תאריך: _____ חתימה: _____

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה (אחוזים)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (מ"ר)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל מפלס לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים א'	356	560	40	(1) ---	---	---	40	ל.ר.	30%	1	---	(2) 8.0	(3)	(3)	6	4.5	3.5	5

הערה: עפ"י תכנית מאושרת מס' 101/במ/2

- (1) – שטח הבניה המותר יוגדר כצרוף של כל שטחי הבניה לרבות מרתפים ועליות גג אך למעט מקלטים ומבנה עזר לחניה. במקרה של מדרגות פנימיות ששטחן בכל קומה מ-9.0 מ"ר ומעלה ייחושב ההפרש שמעל 9.0 מ"ר כשטח בניה רגיל.
- (2) - במקרה של גגות שטוחים יהיה גבה הבנין 7.0 מ'.
- במקרה של גג רעפים יהיה הגבה המרבי המותר (מעל ל-0.00 כנ"ל) 8.0 מ'.
- (3) - מספר קומות בבנין: מספר הקומות ומפלסים בבנין לא יהא מוגבל ובלבד שתשמר מגבלת הגבה של הבנין אשר בתכנית זו.

