

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0705244

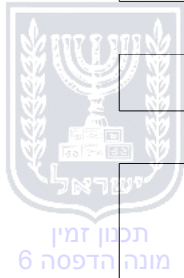
מגרש 115, איחוד וחלוקה

מחוז

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית **תכנית מפורטת**

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 איחוד וחלוקה למגרשים 12015 ו- 12053 וקביעת קווי בניין בעקבות החלוקה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגרש 115, איחוד וחלוקה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

602-0705244

מספר התכנית

3.486 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אילת
קואורדינאטה X	195275
קואורדינאטה Y	385825

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	חטיבת גולני		

שכונה מאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40002	מוסדר	חלק		53-54
40009	מוסדר	חלק		115

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

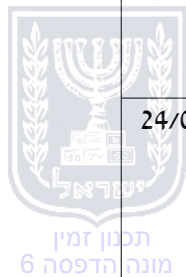
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
17 /110 /03 /2	120
602-0394437	12015 ,12053

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
17 /110 /03 /2	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /03 /110 ממשיכות לחול.	6404	3535	24/04/2012
602-0394437	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 602-0394437 ממשיכות לחול.	8010	3598	26/11/2018



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				אייל לוגאסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה	מחייב	1: 250	1	05/01/2021	אייל לוגאסי	12: 30 05/01/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/12/2018	אייל לוגאסי	10: 10 17/12/2018		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	יניב לביא		לוזון את לביא בע"מ	אילת	אנפה (1)	1	08-6336329		yanivlavi77@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4104 חנות 45.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רמ"י	באר שבע	התקוה	4	08-6267333		

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	21	08-6340269	08-6370861	eyalarch@gmail.com
מודד	מודד	ויטלי סוסניצקי	902	מדידות אילת הנדסה (1996) בע"מ	אילת	שד התמרים	68	08-6323122		vitaly-medidot1@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

איחוד מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת קווי בניין בהתאם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1) איחוד מגרשים 12053 ו- 12015 בהסכמת בעלים עפ"י סעיף 62א (א) 1.
- 2) קביעת קווי בניין בעקבות איחוד המגרשים עפ"י סעיף 62א (א) 4.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ומסחר	115	מבנה להעתקה/שחזור
מגורים ומסחר	115	מבנה להריסה
מגורים ומסחר	115	מבנה לשימור

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	אחוזים	יעוד
3,486	100	מגורים ומסחר
3,486	100	סה"כ

מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד
3,485.79	100	מגורים ומסחר
3,485.79	100	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ומסחר
4.1.1	שימושים
	מגורים ומסחר
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תחויב נסיגה של 2-3.5 מטר בשתי הקומות העליונות. תותר מצללה על הגג מחוץ לתחום הנסיגה בגובה קומה אחת. גובה הקומה המסחרית תהיה 6 מטר.
ב	בינוי ו/או פיתוח יותר להקים מבנים למגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
ג	בינוי ו/או פיתוח תחוייב ארכדה מוצלת בחזית לרחוב האלמוגים.
ד	חניה קומת החניה תכלול חניה, מחסנים, חדרי מכונות וכד'. קו בניין תת קרקעי עבור חניה יאה אפס מכל הצדדים ובכל המגרשים עפ"י תב"ע מאושרת 17/110/03/2. במגרש 12014 יותר חיבור פיזי בחניה תת קרקעית בין המגרש 12015 (115 לפי תכנית זו) הגובל בו לרבות גישה לרכב.
ה	שימור תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת תיק שימור לארובת בית החרושת לקרח בהתאם להנחיות מהנדס העיר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי					ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ומסחר	מגורים	115	3486	8991	1398		908	11397	60	151	8 (1)	2	0 (2)	10 (2)	4	0	
מגורים ומסחר	מסחר	115	3486	953	494		27	1474	60		1 (3)	2	0 (2)	10 (2)	4	0	
מגורים ומסחר	חניון	115	3486				5343	5343				2	0	0	0	0	

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) סה"כ 8 קומות כולל קומת המסחר. גובה קומת מגורים לחישוב היא 3.2 מ' ברוטו, גובה מעקה גג 1.8 מ'..

(2) קו בניין משתנה לפי המסומן בתשריט.

(3) גובה קומה מסחרית 6 מ'.

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

היתרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה .

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

עיצוב החזיתות ופני המעטפת החיצונית של הבנינים בכל הקשור לחומרי חיפוי גמר הקירות, תאור אופי וגודל של רכיבים אדריכליים כגון מרפסות קונזוליות בולטות, מרפסות בנסיגה, פתחים, מעקות, סיומת המבנה, גוונים, שילוב חומרים וכד' יכן יתייחסות כללית לפיתוח בכל הקשור לחומרים חיבור בין קומת המסד המסחרית לשטח הציבורי, הכל יהיה על פי חוברת הנחיות לעיצוב שאושרה ע"י מליאת המועצה ובאישור של מהנדס הוועדה.

6.3**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

גובה המבנה בתאום עם רשות שדות התעופה יעפ"י הנחיות .

6.4**סקר סייסמי**

סיכונים סייסמיים - עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.5**סטיה ניכרת**

כל תוספת זכויות הבניה מעבר למה שקובעת תכנית זו , בתחום התוכנית, תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב- 2002.

6.6**שימור**

תנאי למתן היתר בניה יהיה עריכת תיק שימור לארובת בית החרושת לקרח בהתאם להנחיות מהנדס העיר

6.7**תשתיות**

כללי- כל מערכות התשתיות כגון מים לשתייה, 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



6.7	תשתיות
	(קיים או מוצע) 35 מ' אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבה (במרחקים המפורטים לעיל), הקווים העיליים לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חנייה ואחסנה פתוחה. 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.



6.8	ניקוז
	תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ועפ"י תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.



6.9	ביוב
	תנאי לקבלת טופס 4 למבנה - חיבור למערכת ביוב עירונית קיימת והצגת פתרון קצה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.10	הריסות ופינויים
	א. מבנה/גדר המסומן בסימון הריסה הינו מבנה/גדר המיועדים להריסה. המבנה/הגדר יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. ב. תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר. ג. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה.

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

6.12	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7	ביצוע התכנית
---	--------------

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה.

