

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 608-0198945

מבנה צמוד קרקע במגרש 205 בבאר אורה



מחוז
מרחב תכנון מקומי חבל אילות
סוג תכנית
תכנית מפורטת
דרום

אישורים



ועדה מקומית... חבל אילות
אישור תכנית מס' 608-0198945
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבה מס' 059/2014 ביום 21/11/14
הממונה על המחוז
י"ח הועדה



דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה למבנה מגורים במגרש 205 בבאר אורה.
העברת זכויות ממגרש 204 למגרש 205 בהסכמת בעלים, בסמכות מקומית על פי
סעיף 62 א(א) (6): שינוי חלוקת שטחי הבניה המוגדרים בתכנית, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
מבנה צמוד קרקע במגרש 205 בבאר אורה	

מספר התכנית	מספר התכנית
608-0198945	

שטח התכנית	1.2 שטח התכנית
0.63 דונם	

שלב	1.3 מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף	

סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מפורטת	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



תכנון זמין
מונר הדפסה 9



תכנון זמין
מונר הדפסה 9



תכנון זמין
מונר הדפסה 9

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל אילות

198640 קואורדינאטה X

402530 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום פרטי רחוב:

מגרש 205: משעול דרדר 17

מגרש 204: משעול פיקוס 26

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל אילות - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
באר אורה	משעול דרדר	17	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3913C	מוסדר	חלק	20-21	

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
164 /02 /12	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 164 /02 /12 ממשיכות לחול.	4945	981	21/12/2000



תכנית מס': 608-0198945 - שם התכנית: מבנה צמוד קרקע במגרש 205 בבאר אורה

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אייל לוגאסי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אייל לוגאסי			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1:250		21/10/2014	אייל לוגאסי		21/10/2014		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



תכנית מס': 608-0198945 - שם התכנית: מבנה צמוד קרקע במגרש 205 בבאר אורה

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
לא רלבנטי	צדוק לוי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	רחובות	ויצמן (1)	32	054-6135444		tsadoklf@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ויצמן 32 רחובות 76282.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		לא רלבנטי	מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264333	
חוכר	צדוק לוי	לא רלבנטי	לא רלבנטי	רחובות	ויצמן (2)	32	054-6135444		tsadoklf@gmail.co

(1) כתובת: רח' התקוה 4 קריית הממשלה באר שבע.

(2) כתובת: ויצמן 32 רחובות 76282.

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	אייל לוגאסי אדריכלים	אילת	(1)	21	08-6227332	08-6370861	eyalarch@gmail.com

תכנית מס': 608-0198945 - שם התכנית: מבנה צמוד קרקע במגרש 205 בבאר אורה

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	עלה עואד	987	עלה עואד- מדדים מוסמכים	אילת	הכנענים	7	08-3640269		alaawad75@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4077, אילת.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 9

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 חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת, מבלי לשנות את סך כל השטח הכולל המותר לבניה בתכנית ובתנאי שהשטח הכולל המותר לבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת זכויות עיקריות:

ממגרש 204: שטח עיקרי מאושר: 230 מ"ר, שטח עיקרי מוצע: 170 מ"ר

למגרש 205: שטח עיקרי מאושר: 230 מ"ר, שטח עיקרי מוצע: 290 מ"ר.

בסמכות מקומית, על פי תת סעיף 6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

0.63

שטח התכנית בדונם



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר *	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	460			460	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר
האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	205, 204



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

תכנון זמין
מונר הדפסה 9

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	630	100
סה"כ	630	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	630	100
סה"כ	630	100



תכנון זמין
מונר הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה היפסה 9

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מבנה מגורים צמוד קרקע, 2 קומות מעל הקרקע + קומת מרתף.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
הוראות הבניה ללא שינוי, עפ"י תכנית מאושרת מס' 164/02/12	



תכנון זמין
מונה היפסה 9



תכנון זמין
מונה היפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'



קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקובעה (מטר)	צמימת יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעה	מעל הכניסה הקובעה									מתחת לכניסה הקובעה		גודל מגרש כללי	
													שרות	עיקרי		שרות
3	0	3	1	2	9.5	3.17	1	(1)	225	10	25	45	145	315	204	מגורים א'
3	0	(3)	1	2	9.5	3.17	1	(2)	345	10	75	45	215	315	205	מגורים א'



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד	
		מגורים א'	מגורים א''
קדמי		204	
0		205	
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 המורביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) עפ"י חצר פנימית של 6*6 כפי שמופיע בתכנית 164/02/12.

(2) לפי תשריט..

(3) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות .6



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על-פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	סקר סייסמי
	<p>א. 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:</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סייסיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה מקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (8) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ? יפעל לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית .7

7.1 שלבי ביצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	היתרי בניה	אישור תכנית זו

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 8 שנים מיום אישורה .

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם: צדוק לוי	סוג:	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: לא רלבנטי	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם:	סוג: בעלים	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 1	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם: צדוק לוי	סוג: חוכר	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: לא רלבנטי	חתימה:	חתימה:	
 תכנון זמין מונה הדפסה 9	שם: אייל לוגאסי	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: אייל לוגאסי אדריכלים	חתימה:	חתימה:	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9