

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0244178

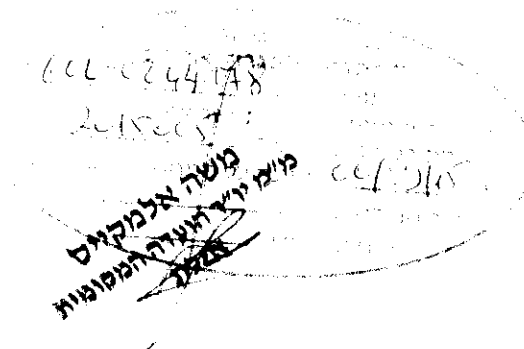
תיקון לתכנית 6/133/03/2 - ככר חצרות 1

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי אילת

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תכנית הוראתית לתיקון זכויות בניה בתכנית מאושרת 2 / 03 / 133 / 6.  
התכנית המאושרת קבעה כי תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות לצורך מיגון, בהתאם להנחיות פיקוד העורף, אך בשל טעות סופר נגרת נגרעו מהשטחים העיקריים.  
תכנית זו באה במטרה להסדיר את הטעות בחישובי השטחים של התכנית המאושרת ע"י הקטנת השטח העיקרי והוספת שטחי השירות לממ"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תיקון לתכנית 6/133/03/2 - ככר חצרות 1
		מספר התכנית	602-0244178
1.2	שטח התכנית		0.515 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 16
		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	194194
		קואורדינאטה Y	386195

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אילת - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אילת	ככר חצרות	1	
שכונה	שכונה ג'		

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40026	מוסדר	חלק	17	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/02/1983		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2 / 02 / 101. הוראות תכנית 2 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	101 / 02 / 2
26/06/1980		2640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 03 / 133 / 1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 / 133 / 03 / 2
05/07/1973		1932	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 03 / 133 / ממשיכות לחול.	שינוי	133 / 03 / 2
11/07/2013	6844	6627	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 / 03 / 133 / 6 ממשיכות לחול.	שינוי	6 / 133 / 03 / 2

**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				אור קמינסקי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250			אור קמינסקי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	03/08/2014	אור קמינסקי		04/08/2014		לא
מצב מאושר	רקע	1:250		03/08/2014	אור קמינסקי		04/08/2014	גליון: 1	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	משה הספל			אילת	ככר חצרות	1	057-7691520		haspel_m@ bezeqint.net

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	משה הספל			אילת	ככר חצרות	1	057-7691520		haspel_m@bezeqint .net
בעלים	שלומית הספל			אילת	ככר חצרות	1	057-7336799		haspel_m@bezeqint .net

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלים בתא שטח BI בו לא מבוקש שינוי: פרידפטריג אסתר ת"ז: 6921837, פרידפטריג אברהם ת"ז: 0207250, שניהם מככר חצרות 2, אילת.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		אור קמינסקי - OK	חדרה	ביאליק	84	054-4407777		ok28@netvisi on.net.il
מודד מוסמך	מודד	ויטלי סוסניצקי	902		אילת	(1)		08-6323122	08-6323122	

(1) כתובת: ת.ד. 200.

## 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

תיקון להוראות תכנית 6/133/03/2 לעניין השטחים המותרים לבניה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב- 6 מ"ר ע"י:

(א). הקטנת השטח העיקרי מ-331.56 מ"ר במצב המאושר ל-325.56 מ"ר במצב המוצע.

(ב). הגדלת שטחי השירות מ-18 מ"ר במצב המאושר ל-30 מ"ר במצב המוצע.



### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.515	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב	שינוי (+/-) סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3	3
מגורים (מ"ר)	מ"ר	331.56	325.56
			מפורט מתארי
			למצב המאושר * -6

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'	1A, 1B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'3	515	100
	515	100
		סה"כ
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	515.45	100
	515.45	100
		סה"כ

## 4. יעודי קרקע ושימושים

### 4.1 מגורים א'

#### 4.1.1 שימושים

מגורים, גינון, משרדים לבעלי מקצועות חפשיים, טיפול בגיל הרך (פעוטונים, גני ילדים, שמרטפיות וכו') ובהתאם לרשימת התכליות והשימושים המפורטת בתכנית המתאר 101/02/2 על שינוייה לאזור מגורים.

#### 4.1.2 הוראות

##### א זכויות בניה מאושרות

כל זכויות והוראות הבניה ליעוד מגורים א'3 המפורטות בתכנית 6/133/03/2 ימשיכו לחול על תכנית זו למעט שטחי הבניה המפורטים בתכנית זו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	תאי שטח גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד	מעל הכניסה הקובעת									
											סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות						
קדמו	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מעל הכניסה הקובעת																
1	(3) 1	(3) 1	1	2	6.8	5.83	3	40	70	355.56	30	325.56	515	1A	מגורים א'					
				1			1			164.56	(2) 6	158.56		1B	מגורים א'					
				2			2			191	(1) 24	167			מגורים א'					
															מגורים א'					
															מגורים א'					

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 הערה ברמת הטבלה:

חזית המבנה תיקבע לכיוון מערב, הפונה אל חניית האספלט ביציאה מרח' ששת הימים, כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) 12 מ"ר עבור ממ"ד/חד"ב + 12 מ"ר למחסן (6 מ"ר ליח"ד).

(2) למחסן.

(3) או על פי המסומן בתשריט, ובנספח הבינוי המנחה. קו בנין 0.35 יותר לבניית מחסן דירתי וקו בנין בין 0.40 ל-0.50 יותר לבניית מדרגות ליחידת הדיור המוצעת בקומה הראשונה בלבד

## 6. הוראות נוספות .6

### 6.1 תנאים למתן היתרי בניה 6.1

היתרי בניה יצאו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה.

### 6.2 היטל השבחה 6.2

- א. הוועדה המקומית תטיל על מגיש התכנית ותגבה ממנו היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
- ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
- ג. מגיש התכנית יישא בכל תשלומי היטל השבחה שיידרשו על החלקה מתיקף תכנית זו, כולל בתחום תא שטח 1B.

## 7. ביצוע התכנית .7

### 7.1 שלבי ביצוע 7.1

### 7.2 מימוש התכנית 7.2

מיידי

## 8. חתימות

<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> משה הספל שם ומספר תאגיד:	<b>מגיש התכנית</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> משה הספל שם ומספר תאגיד:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> בעלים	<b>שם:</b> שלומית הספל שם ומספר תאגיד:	<b>בעל עניין בקרקע</b>
<b>תאריך:</b> חתימה:	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> אור קמינסקי שם ומספר תאגיד: אור קמינסקי - OK	<b>עורך התכנית</b>

**שם התכנית: תיקון לתכנית 6/133/03/2 - כיכר חצרות 1      מס' התכנית: 602-0244178**

**טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית 6/133/03/2**

שם העורר: אור קמינסקי      תאריך עריכה: 3/8/14      חתימה:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה מ"ר				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (יח"ד/נטר)	הכסית (%)	מספר קומות			קווי בנין (מטר)	אחורי			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							גובה מבנה (מטר)	מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת			צידו-שמאלי	צידו-ימני	
			שירות	עיקרי	שירות	עיקרי													
מגורים א'3	1A	250			(4) 12	(5) 173	185	2	8	43	0	2	6.80	0	1	1	(2) 1	(2) 1	0
	1B	265			(4) 6	158.56	164.56	1	4	40	0	2	6.80	0	1	1	(1) 1	0	1
	סה"כ לחלקה	515			18	331.56	349.56	(3) 3	5.83	40	0	2	6.80	0	1	1	(1) 1	(2) 1	1

- (1) חזית המבנה תיקבע לכיוון מערב, הפונה אל חניית האספלט ביציאה מרח' ששת הימים, כמסומן בתשריט.
- (2) או על פי המסומן בתשריט, ובנספח הבינוי המנחה. קו בנין 0.35 יותר לבניית מחסן דירתי וקוי בנין בין 0.40 ל-0.50 יותרו לבניית מדרגות ליחידת הדיור המוצעת בקומה הראשונה בלבד.
- (3) יחידות הדיור ייבנו במבנה אחד עם קירות משותפים.
- (4) להקמת מחסן דירתי של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור - סה"כ 3 מחסנים לחלקה.
- (5) תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות לצורך מיגון, בהתאם להנחיות פיקוד העורף.

מנהל תכנון היעד  
מנהל תכנון היעד