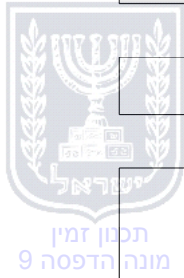


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 602-0262196

מגרש 252, שכונת המאפיה, אילת



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

אילת

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

תכנית בסמכות מקומית שמציעה תוספת 4 יח"ד במגרש 252 הוספת שטחים מעל הקרקע, הוספת שטח שרות מתחת לקרקע והוספת קומת חניה חלקית מתחת לקרקע.
ללא שינוי בתכנית ובשימושים המותרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 252, שכונת המאפיה, אילת

602-0262196

מספר התכנית

1.869 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) סעיף קטן 15, 62 א (א) סעיף קטן 16, 62 א (א)
סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 8, 62 א (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

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 195000
קואורדינאטה Y 385775

1.5.2 תיאור מקום

סמטת ים סוף, מגרש 252, שכונת המאפיה.

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	ים סוף	10	

שכונה שכונת המאפיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
40009	מוסדר	חלק	22, 157	17-18, 152, 155, 165, 167

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

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 /17 ממשיכות לחול.	6404	3535	24/04/2012

הערה לטבלה:

שינוי לתכנית מס' 2/מק/528, מס' ילקוט פרסומים 6819, מיום 17/6/14, עמוד 6118 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 2/מק/528 ממשיכות לחול.



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
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אייל לוגאסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 200	1	01/04/2015	אייל לוגאסי	27/04/2015	נספח הבינוי יהיה מחייב לגבי מספר הקומות, גובה, קווי בנין, מס' יח"ד וחומרי גמר.	לא
חניה	מנחה	1: 200	1	27/04/2015	ישראל יום טוב	28/04/2015	מחייב למספר מקומות החניה.	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/02/2015	אייל לוגאסי	28/04/2015		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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		כהן לביא בע"מ	אילת	(1)		08-6317160	08-6317160	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 4104 אילת.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר	יניב לביא		כהן לביא בע"מ	אילת	(1)		08-6317160	08-6317160	

(1) כתובת: ת.ד. 4104 אילת.

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	אלון בן נתן	839	אלון בן נתן בע"מ	אילת	הדייג	16	077-3205030		alonmoded1@gmail.com
מהנדס אזרחי	יועץ	ישראל יום טוב	115759		אילת	דרך הרים	247	08-6340269		avi.arch19@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 4077 אילת.

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

תוספת יח"ד, הוספת שטחים עיקרים מעל הקרקע, הוספת שטח שירות מתחת לקרקע והוספת קומת חלקית מתחת לקרקע.
ללא שינוי בתכסית ובשימושים המותרים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 3 יח"ד, מאושר - 62 יח"ד, מוצע - 65 יח"ד.
בסמכות מקומית עפ"י סעיף קטן 62 א (א) 8.
2. תוספת קומה חלקית מתחת לקרקע, מאושר 2 קומות, מוצע 3 קומות תת קרקעיות. בסמכות מקומית עפ"י סעיף קטן 62 א (א) 9.
3. הוספת 20% שטח עקרי מעל הקרקע, מאושר -150% מוצע 170%. בסמכות מקומית עפ"י סעיף קטן 62 א (א) 16 (1).
4. הוספת 18.5% שטח שירות מתחת לקרקע, מאושר -110% מוצע 128.5%. בסמכות מקומית עפ"י סעיף קטן 62 א (א) 15.
5. תותר בליטה של מרפסת קונזולית מקו בנין עילי עד 0.8 מ', עפ"י סעיף קטן 62 א (א) 4.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.869
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	62	+3	65		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	2,803.5	+373.8	3,177.3		

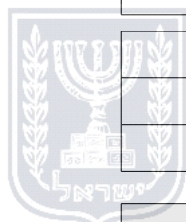
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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 ג'	252



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ג'	252
קו בנין תחת/ תת קרקעי	מגורים ג'	252

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ג'	1,869	100
סה"כ	1,869	100

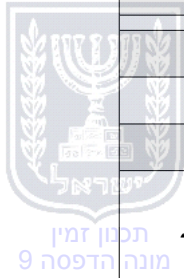
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,864.41	100
סה"כ	1,864.41	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	שימושים
	מגורים עפ"י תכנית מס' 17/110/03/2.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח השימושים המותרים בקומות התת קרקעיות יהיו לחניה, חדרים טכניים, ח. משאבות, מאגר מים, גנרטור, מחסנים, מבואות וחדרי מדרגות, ח. שנאים וחדרי חשמל.
ב	בינוי ו/או פיתוח גמר המבנה יהיה עפ"י הבינוי ועפ"י המאושר בהיתר - שילוב של טיח ואבן. בתאום מול מהנדס העיר.
ג	בינוי ו/או פיתוח במגרש יותרו 65 יח"ד, דירות מגורים - מינימום 30 מ"ר ליחידה. יותרו 5 קומות + קומת חדר מעלית ומדרגות + 3 קומות מרתף. תותר בליטה של מרפסת קונזולית מקו בנין עילי עד 0.8 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3	5	34.77	65	80	318.5	(3) 2402		(2) 373.8	(1) 3177.3	1869	252	מגורים ג'	מגורים ג'

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:

קווי בניין עפ"י נספח בינוי ותשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 170%.

(2) 20%.

(3) מתוכם שטח מינימלי לשימוש חניה ומיסעה 2040 מ"ר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

התרי בנייה יינתנו ע"י הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובנייה. עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2**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.

6.3**חניה**

החניה תהיה בגבולות המגרש, בהתאם לנספח התנועה והחניה.

6.4**פסולת בניין**

פנוי חומרי החפירה והמילוי יבוצעו עפ"י החוק ובתאום מול מחלקת איכות הסביבה.

6.5**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

(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.



6.5	תשתיות
	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.
6.6	היטל השבחה
	יוטל היטל השבחה כחוק.



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.		



8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יניב לביא שם ומספר תאגיד: כהן לביא בע"מ 513632059		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	יניב לביא שם ומספר תאגיד: כהן לביא בע"מ 513632059	חוכר	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אייל לוגאסי שם ומספר תאגיד:	עורך ראשי	חתימה:

